

CONSEIL DE LA CONSOMMATION

AVIS

concernant l'amélioration de l'information et de la protection du consommateur et de la prévention du surendettement dans le cadre du crédit hypothécaire.

Bruxelles, le 1^{er} février 2010

RESUME

Le Ministre Magonne en charge de la protection des consommateurs constatant que la loi sur le crédit hypothécaire n'offre pas au consommateur le même niveau de protection que la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation a demandé au Conseil de la Consommation de lui soumettre un avis reprenant les propositions d'améliorations de la législation en vue de servir à la rédaction ultérieure d'un projet de loi.

Les représentants des organisations de consommateurs approuvent la demande du Ministre tendant d'une part, à améliorer l'information et la protection du consommateur et, d'autre part à prévenir le surendettement. Ils sont d'avis de prévoir d'une part, une obligation d'information et de conseil similaire à celle prévue en matière de crédit à la consommation et d'autre part, un régime de sanctions civiles à l'égard des professionnels qui méconnaissent leurs obligations.

Ces représentants estiment qu'une telle demande est parfaitement justifiée par l'actualité et proposent d'aligner mutatis mutandis les règles applicables en matière de publicité et d'information pour le crédit à la consommation, aux crédits hypothécaires. La protection des consommateurs plus élevée en cas de crédit à la consommation a en outre contribué à une concurrence élevée et plus loyale, sans aucun désavantage dans le domaine de la différenciation du produit.

Ces représentants proposent ainsi de réglementer plus strictement la publicité en interdisant d'une part, toute allusion au crédit rapide ou facile et, d'autre part, toute incitation abusive à la centralisation ou au regroupement de crédits.

Ces représentants exigent que les prêteurs qui lient des produits connexes à un prêt hypothécaire soient obligés de comptabiliser les coûts de ces produits connexes et ce, dès le départ et de communiquer le pourcentage total des frais de leur offre.

Les représentants de la production et de la distribution ne souscrivent pas au point de vue du Ministre selon lequel la loi relative au crédit hypothécaire n'offre pas le même niveau de protection que la loi relative au crédit à la consommation. Jusqu'à un certain niveau, la protection de la loi relative au crédit hypothécaire est certes conçue différemment que dans la loi relative au crédit à la consommation : moins paternaliste et plus d'attention à la fourniture d'informations au client. C'est pourquoi la loi relative au crédit hypothécaire crée plus d'espace pour la différenciation des produits et la concurrence entre les prestataires de crédit hypothécaire. En outre, les deux types de crédit sont différents, de sorte qu'une autre approche est justifiée. Cette manière de protéger le consommateur se rapproche également davantage de la vision européenne de la protection du consommateur (voir notamment la Résolution du Parlement européen du 5 juin 2008 sur le Livre vert sur les services financiers de détail dans le Marché unique). **Ces représentants** sont par conséquent opposés au transfert des mesures de protection de la loi relative au crédit à la consommation dans la loi relative au crédit hypothécaire."

Le représentant de la CBFA a informé le Conseil sur l'avant-projet de loi que la CBFA a préparé à la demande du Ministre compétent en vue de modifier la loi relative au crédit hypothécaire.

Le Conseil demande aux autorités compétentes de prévoir le plus rapidement possible un statut pour les intermédiaires en crédit hypothécaire.

Le Conseil de la Consommation, saisi le 13 mars 2009 d'une demande d'avis du Ministre du Climat et de l'Energie chargé de la Consommation concernant l'amélioration de l'information et de la protection du consommateur et de la prévention du surendettement dans le cadre du crédit hypothécaire, s'est réuni en assemblée plénière le 1^{er} février 2010, sous la Présidence de Monsieur Robert Geurts, et a approuvé le présent avis.

Le Conseil de la Consommation a prié le Président de transmettre le présent avis au Ministre du Climat et de l'Energie chargé de la Consommation et au Ministre pour l'Entreprise et la Simplification.

AVIS

Le Conseil de la Consommation,

Vu la lettre du 13 mars 2009 du Ministre du Climat et de l'Energie chargé de la Consommation dans laquelle il demande l'avis du Conseil de la Consommation sur l'amélioration de l'information et de la protection du consommateur et de la prévention du surendettement dans le cadre du crédit hypothécaire ;

Vu la directive 2008/48/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 avril 2008 concernant les contrats de crédit aux consommateurs et abrogeant la directive 87/102/CEE du Conseil ;

Vu la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation ;

Vu la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire ;

Vu les travaux de la Commission « Services financiers » lors de ses réunions des 19 mai 2009, 23 septembre 2009, 8 et 28 octobre 2009, 1^{er} décembre 2009 et 14 janvier 2010 ;

Vu la participation aux travaux des experts suivants: Mesdames Broekaert (SPF Economie) et Mettepeningen (CBFA), et Messieurs Boiketé (CRIOC), Coemans (Gezinsbond), Evenepoel (Test-Achats), de Maleingreau (Union Nationale des courtiers de crédit), Noel (Observatoire du Crédit et de l'Endettement), Portier (SPF Economie), Van Cauter (CBFA), van der Hertem (KBC) et Verhofstadt (SPF Economie) ;

Vu l'élaboration du projet d'avis par Monsieur T'Jampens (UPC) et Monsieur Boiketé (CRIOC) ;

EMET L'AVIS SUIVANT :

1. Introduction:

Dans sa lettre du 13 mars au Conseil de la Consommation, le Ministre du Climat et de l'Énergie déplore que la loi relative au crédit hypothécaire (ci-après la "LCH") n'offre pas la même protection au consommateur que la loi relative au crédit à la consommation (ci-après "LCC"), qui prévoit notamment des mesures de prévention du surendettement. Il pense à un tronc commun de réglementation pour les deux types de crédit avec des dispositions particulières pour les spécificités.

Il se demande toutefois si un tel tronc commun est encore possible maintenant que la directive crédit à la consommation¹ doit être transposée. Sinon, les règles visées doivent être reprises dans la LCH. Il demande au Conseil d'examiner ce problème en collaboration avec le SPF Economie et la CBFA.

2. Discussion de la demande d'avis

2.1. Généralités

Les représentants des organisations de consommateurs accueillent favorablement cette demande du Ministre Paul Magnette, en charge de la protection des consommateurs, tendant d'une part, à améliorer l'information et la protection du consommateur et, d'autre part à prévenir le surendettement. Pour ces représentants, cette demande est parfaitement justifiée par l'actualité.

Il n'est plus nécessaire de rappeler que la crise économique qui frappe tant les ménages que les entreprises a pour origine l'absence de régulation du marché du crédit hypothécaire américain contrairement au marché belge.

Mais les **représentants des organisations de consommateurs** refusent le raisonnement attentiste qui consiste à dire que parce que nous sommes en avance sur les autres, nous pouvons nous permettre de ne rien faire. Au contraire, cette crise apporte une série d'enseignements qui ne peuvent que nous amener à réfléchir sur les moyens de garantir une meilleure protection des emprunteurs.

Cette crise met en évidence que les mécanismes de contrôle micro-prudentiel ne permettent plus d'assurer, compte-tenu de la complexité de l'offre financière, une protection suffisante du consommateur. L'argument qui consistait à dire que la meilleure protection pour les consommateurs était d'avoir des banques saines et stables est complètement dépassé et a perdu tout son poids.

Le gouvernement ne s'y est pas trompé lorsqu'il a décidé de réformer la loi du 12 juin 1991 sur le crédit à la consommation. Certaines dispositions de cette loi qui concernent indirectement le crédit hypothécaire seront très probablement modifiées, suite d'ailleurs aux recommandations du Conseil de la consommation. Mais **les représentants des organisations de consommateurs**, qui déplorent que ce

¹ Directive 2008/48/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 avril 2008 concernant les contrats de crédit aux consommateurs et abrogeant la directive 87/102/CEE du Conseil, Journal officiel de l'Union européenne, 22.5.2008, L 133/66. Les États membres adoptent et publient avant le 12 mai 2010 les dispositions nécessaires pour se conformer à la présente directive.

vaste chantier sur la loi de 1991 n'ait pas été étendu à la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, rejettent le point de vue des représentants de la production et de la distribution lorsqu'ils affirment qu'il a plus d'attention pour la fourniture d'informations au client en cas de CH qu'en cas de CC. Par exemple, il est question, dans la loi relative au crédit à la consommation, d'un TAEG où tous les frais doivent être repris, et dans de nombreux cas également y compris les frais d'assurance. Dans le crédit hypothécaire, on n'est pas obligé de donner un TAEG au consommateur.

Ces représentants ne sont pas d'accord non plus pour dire que la loi relative au crédit hypothécaire crée davantage d'espace pour la différenciation du produit et la concurrence. Par exemple, dans le financement auto où la concurrence est rude, il y a également beaucoup de différenciation de produits (leasing, renting, vente à tempérament, prêt à tempérament).

Pour de nombreux consommateurs, contracter un prêt hypothécaire est la décision financière la plus importante de leur vie. Voilà pourquoi, les consommateurs doivent pouvoir bénéficier, pour un crédit hypothécaire, au moins des mêmes mesures de protection que celles qui s'appliquent au crédit à la consommation.

A défaut d'une loi unique constituée d'un tronc commun complété par des dispositions particulières pour les différents types de crédit, **les représentants des organisations de consommateurs** estiment nécessaire de renforcer la protection des emprunteurs hypothécaires directement dans les différentes lois particulières.

Les représentants de la production et de la distribution indiquent que les prêteurs hypothécaires travaillent déjà aujourd'hui dans un cadre réglementé sur un grand nombre d'aspects sensibles comme la prévention du surendettement, la protection de la vie privée, une fixation correcte des prix, une concurrence loyale et une communication et une publicité claires.

Ces représentants estiment que les prêteurs prennent les mesures nécessaires, suffisantes, pertinentes et raisonnables pour, en cas d'octroi de crédit, informer les clients et se soucier d'eux, évaluer leur solvabilité et aider à prévenir leurs problèmes de paiement et, si ces problèmes se posent, les suivre en respectant les droits du client.

L'octroi de crédit responsable couvre davantage que le seul respect de la législation relative à l'octroi de crédit aux consommateurs. Il s'agit également de l'application de règles de conduite devant protéger le consommateur lors de l'octroi et durant le cycle de vie du crédit hypothécaire.

On constate dans toute l'Europe que les techniques existant actuellement, comme les « covered bonds », le principe de la première perte qui reste chez le prêteur, les pertes qui apparaissent au bilan et les crédits qui sont essentiellement conservés au bilan, ont pour conséquence que les prêteurs octroient du crédit (hypothécaire) de manière très prudente. Il est incorrect de fixer aveuglément son regard en Belgique sur la problématique de la crise des crédits *subprimes* qui s'est déroulée aux Etats-Unis après avoir octroyé de nombreux produits de crédit hypothécaire à risque à des prêteurs disposant d'une faible capacité de remboursement dans un contexte de contrôle public inadéquat. Il n'y a pas de

méfiance en Belgique vis-à-vis de l'octroi de crédit hypothécaire. Au niveau mondial, il est toutefois question d'une crise bancaire, causé par un système de titrisation mal utilisé.

Pour **les représentants de la production et de la distribution**, le niveau européen part jusqu'à présent clairement d'une scission de la réglementation (CCD / White Paper Mortgage Credit²), même s'il n'est pas exclu qu'une mesure commune concernant l'octroi de crédit responsable ("responsible lending") soit examinée.

Dans sa lettre, le Ministre a également signalé que l'on tiendrait aussi compte des spécificités du crédit hypothécaire, même si une législation avec un tronc commun était adoptée.

La différence fondamentale avec le crédit à la consommation ressort des caractéristiques typiques du produit crédit hypothécaire, comme l'acquisition ou la conservation de droits immobiliers réels, la garantie hypothécaire, le crédit à long terme, une opération d'importance et une certaine complexité contrairement à ce qui est d'usage pour les crédits à la consommation, le taux d'intérêt inférieur par rapport à celui des crédits à la consommation, ce qui se manifeste également aujourd'hui par la législation distincte et l'approche différente des deux types de crédit par le législateur et par l'administration.

Ces représentants ne sont donc pas partisans d'un "tronc commun" dans la réglementation du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation, parce qu'il y a trop de différences dans ces types de crédit. Pour des raisons d'efficacité, les lois doivent rester séparées.

En rapport avec l'idée d'un "tronc commun", Peter ROTT ("Consumer Credit", in H.-W. MICKLITZ e.a. (ed.), Understanding EU Consumer Law, Antwerpen, Intersentia, 2009, 189) écrit en ce qui concerne la Directive Crédit à la consommation ce qui suit: "The Commission has argued that these types of credit agreements (*sont visés les crédits hypothécaires*) are so different from normal consumer credit contracts that they should be regulated in a separate legal instrument (...)".

Les points 2.2.2. (en particulier la partie relative aux crédits liés à des produits d'assurance de la branche 23), 2.2.4., 2.2.5., 2.2.6., 2.2.7., 2.2.8. et 2.2.9. de l'avis ci-après sont distincts de la demande du Ministre sur l'opportunité d'un "tronc commun". Les mesures discutées sont en effet typiques pour le crédit hypothécaire. La plus grande partie de cet avis ne traite donc pas d'un "tronc commun", ce qui démontre suffisamment que le crédit à la consommation et le crédit hypothécaire sont deux mondes différents.

Ces représentants font également remarquer que si une loi commune devait être élaborée, il faudrait adapter de nombreuses choses en matière de crédit hypothécaire et que la directive relative au crédit à la consommation ne pourrait alors être transposée à temps.

Il n'est en tout cas pas justifié d'assimiler le crédit hypothécaire au crédit à la consommation. Le montant moyen d'un crédit hypothécaire est beaucoup plus élevé que celui d'un crédit à la consommation. Par conséquent, un consommateur sera plus prudent et s'informerera mieux (via un réseau social, des sites internet spécialisés, etc.) avant de conclure un contrat de crédit hypothécaire. Les candidats-emprunteurs négocient aussi souvent avec le prêteur sur les tarifs et les conditions. Le

² COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES, WHITE PAPER on the Integration of EU Mortgage Credit Markets, Brussels, 18.12.2007, COM(2007) 807 final.

notaire choisi par le consommateur intervient comme conseiller impartial et son intervention a *de facto* pour conséquence que le consommateur dispose d'un temps de réflexion relativement long.

La part des contrats défaillants dans le total des contrats par forme de crédit est sensiblement inférieure pour les crédits hypothécaires. Cela soutient le point de vue selon lequel le consommateur, lors de la conclusion d'un contrat hypothécaire, agit plus prudemment que lors de la conclusion d'un crédit à la consommation.

En annexe 1 de cet avis, **les représentants des organisations de consommateurs** et ceux de **la production et de la distribution** donnent quelques données statistiques.

Pour les représentants des consommateurs, le notaire n'est pas une garantie d'octroi de bonnes informations sur le crédit même. Lorsque l'on va chez le notaire, on a déjà signé un contrat contraignant. Le notaire ne peut pas y changer grand chose. L'intervention d'un notaire est requise pour l'établissement d'une hypothèque.

Le Conseil prend acte des informations fournies par le **représentant de la CBFA**, en tant qu'expert, sur l'avant-projet de loi sur le crédit hypothécaire que la CBFA a préparé à la demande du Ministre compétent. Le projet de texte a été transmis au Ministre compétent, en proposant d'organiser une consultation publique sur le texte.

Il communique que l'avant-projet vise à introduire un statut pour les intermédiaires en crédit hypothécaire, par analogie aux statuts des intermédiaires en assurance et réassurance (régulé par la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiation en assurances et en réassurances et à la distribution d'assurances) et des intermédiaires en services bancaires et d'investissement (régulé par la loi du 22 mars 2006 relative à l'intermédiation en services bancaires et en services d'investissement et à la distribution d'instruments financiers), avec une attention pour les propres caractéristiques et exigences du secteur des intermédiaires en crédit hypothécaire.

Les lignes de force du projet prévoient, pour ceux qui font de l'intermédiation en crédit hypothécaire, une obligation d'inscription préalable, des conditions d'inscription, des règles de conduite et une compétence de contrôle et de sanction à la CBFA.

Un régime spécifique est prévu pour les intermédiaires qui disposent déjà d'une inscription conformément aux deux législations précitées existantes.

L'avant-projet de loi contient également plusieurs règles de conduite qui s'appliqueraient tant aux intermédiaires qu'aux entreprises hypothécaires mêmes.

Actuellement, la LCH ne contient qu'un nombre limité de dispositions devant être respectées par les personnes faisant de la médiation en crédit hypothécaire. Il s'agit de dispositions relatives à la publicité (articles 47, 48 et 49) et de certaines dispositions interdisant de lier l'octroi d'un crédit hypothécaire à l'achat d'autres produits (articles 5, 2°, 6, 18, 19 et 24).

Lors de l'élaboration de ces règles de conduites, certaines dispositions de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation ont servi de référence, à savoir les articles 6, § 1^{er}, 10, 11 et 15. L'objectif

de ces dispositions est de formuler clairement l'obligation d'attention vis-à-vis des emprunteurs et des candidats-emprunteurs et de contribuer à prévenir le surendettement.

Les règles de conduite visées prévoient en particulier l'interdiction de toute publicité incitant le consommateur au surendettement (le consommateur ne peut pas être incité à contracter des dettes auxquelles il ne peut pas faire face, la publicité ne peut pas insister sur la facilité ou la rapidité avec laquelle le crédit peut être obtenu, la publicité ne peut pas non plus inciter de manière abusive à regrouper ou à centraliser des crédits en cours), l'obligation pour le prêteur et l'intermédiaire en crédit de recueillir les informations nécessaires pour évaluer la situation financière et les possibilités de remboursement de leur client; l'obligation d'informer le consommateur sur le contrat de crédit demandé, l'obligation pour le prêteur et les intermédiaires en crédit de rechercher le crédit qui est le mieux adapté, compte tenu de la situation financière du consommateur, enfin que l'on ne peut fournir un crédit que si l'on peut raisonnablement admettre que le prêteur sera en mesure de répondre à ses obligations.

2.2. Thèmes sur lesquels pourraient porter la demande d'avis du Ministre

2.2.1. Règlementation en matière de publicité

Selon **les représentants des organisations de consommateurs**, afin de protéger les personnes les plus faibles et les plus vulnérables, il convient d'aligner mutatis mutandis les règles applicables en matière de publicité pour le crédit à la consommation, aux crédits hypothécaires³.

Les dispositions spécifiques que la loi sur le crédit hypothécaire prévoit se limitent quasiment aux mentions obligatoires qui doivent figurer dans le prospectus. Une telle différence de régime ne se justifie nullement d'autant plus que les montants empruntés se révèlent souvent largement supérieurs à ceux empruntés dans le cadre de crédits à la consommation.

Cette carence dans la loi relative au crédit hypothécaire permet également à certains prêteurs peu scrupuleux de contourner les interdictions contenues dans la loi relative au crédit à la consommation. A la différence de la loi relative au crédit à la consommation, la loi relative au crédit hypothécaire n'interdit pas de faire de la publicité à destination de personnes en situation difficile. Il est légitime d'empêcher que ces annonceurs fassent de la publicité pour ces deux produits dans une seule même annonce, en "collant" le slogan agressif à côté du crédit hypothécaire, afin d'échapper à la législation applicable au crédit à la consommation, beaucoup plus stricte.

Voilà pourquoi, **les représentants des organisations de consommateurs** demandent une séparation claire entre les deux types de crédit.

³ Voir en ce sens la proposition de loi du 22 décembre 2008 de Mr Beke et consorts modifiant la législation sur le crédit à la consommation et le crédit hypothécaire en ce qui concerne la publicité, *Doc. Parl., Sén., 2008-2009, n°4-1081/1*.

Il n'est ainsi pas rare de se trouver face à des publicités pour du crédit hypothécaire qui sont racoleuses et clairement destinées aux personnes en difficulté financière, voire surendettées⁴.

En outre, afin de lutter contre le surendettement, il convient de réglementer plus strictement la publicité en interdisant d'une part, toute allusion au crédit rapide ou facile et, d'autre part, toute incitation abusive à la centralisation ou au regroupement de crédits.

En ce sens, **les représentants des organisations de consommateurs** demandent que soit rajouté un deuxième paragraphe à l'article 47 de la loi hypothécaire qui disposerait que :

« *est interdite toute publicité pour un contrat de crédit qui est axée spécifiquement sur*

- *l'incitation du consommateur, dans l'impossibilité de faire face à ses dettes, à recourir au crédit ;*
- *la mise en valeur de la facilité ou la rapidité avec lesquelles le crédit peut être obtenu ;*
- *l'incitation au regroupement ou à la centralisation des crédits en cours ou qui précise que les contrats de crédit en cours n'ont pas ou peu d'influence sur l'appréciation d'une demande de crédit ».*

A ce sujet, **les représentants des organisations de consommateurs** renvoient aux considérations développées aux pages 28 et s. de l'avis 410 du Conseil de la consommation sur les propositions d'adaptation de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation pour la rendre conforme à la directive 2008/48 du 23 avril 2008, dans lesquelles ils souhaitent que soient supprimés les termes "abusivement" aux deuxième et troisième tirets de l'article 6 § 1er de la loi du 12 juin 1991.

Les slogans agressifs et trompeurs dans le domaine du crédit à la consommation n'avaient en effet pas disparu, voilà pourquoi **ces représentants** estiment que les publicités qui mettent en évidence la facilité, la rapidité d'octroi, le regroupement et la centralisation de crédit visent toujours un public fragilisé et sont donc par essence dangereuses et abusives, et doivent dans tous les cas être interdites.

Vu que pour définir la publicité, l'article 1,7°, de la loi 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation renvoie à la définition prévue par l'article 93, 3° de la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques de commerce et sur l'information et la protection du consommateur⁵, **ces représentants** estiment qu'il convient également, dans un souci de cohérence, de prévoir la même définition de la publicité dans la loi relative au crédit hypothécaire.

Les représentants des organisations de consommateurs préconisent également une modification de l'article 47, § 1^{er} de la loi hypothécaire en spécifiant qu'il conviendra, dorénavant, non seulement de mentionner l'identité exacte de l'entreprise, mais aussi son adresse et sa qualité dans la publicité, ce qui n'incombe actuellement qu'aux intermédiaires de crédit.

⁴ Notamment des slogans du type: "Propriétaires en difficulté. Réagissez. Allégez vos charges. Même si contentieux" ou encore "Prêt hypothécaires aux propriétaires même si contentieux (les chômeurs et invalides sont également acceptés)".

⁵ "Toute communication ayant comme but direct ou indirect de promouvoir la vente de produits ou de services, quels que soient le lieu ou les moyens de communication mis en œuvre".

Ces représentants préconisent enfin de modifier l'article 49 de la loi sur le crédit hypothécaire, et plus particulièrement d'aligner, au niveau pénal, la loi sur le crédit hypothécaire sur la loi sur le crédit à la consommation. Il est, en effet, injustifié de maintenir la discrimination qui frappe les intermédiaires de crédit sur le plan pénal. Ainsi, toute personne qui transgresse les règles en matière de publicité est punissable, y compris les prêteurs.

En outre, les **représentants des organisations de consommateurs** préconisent une séparation claire entre les deux types de crédit.

Les représentants des organisations des classes moyennes estiment que les mots "rapidité et regroupement de crédit" ne sont pas répréhensibles et peuvent même être positifs. En outre, ils estiment qu'une réglementation plus stricte et des explications plus complètes devraient, par contre, être imposées dans les publicités reprenant des crédits sans reconstitution de capital (ex: branche 23) qui s'adressent à un public plus averti qui a la capacité de prendre des risques financiers.

2.2.1.1. Le Conseil estime qu'en rapport également avec la publicité, il faut prévoir le plus rapidement possible un statut et une formation des intermédiaires en crédit hypothécaires.

Les représentants des organisations de consommateurs estiment qu'il est tout aussi important de prévoir une protection égale des consommateurs dans la loi relative au crédit hypothécaire et dans la loi relative au crédit à la consommation.

2.2.1.2. Alors que les représentants des organisations de consommateurs estiment que les dispositions spéciales de la loi relative au crédit hypothécaire en matière de publicité seraient presque exclusivement limitées à reprendre les mentions obligatoires dans le prospectus, **les représentants de la production et de la distribution** signalent le mauvais usage des mots "presque exclusivement". En effet, l'arrêté général d'exécution de 1993, tel qu'adapté en 2001, encadre les dispositions sur le prospectus, précisées dans la deuxième lettre d'information du 22 mars 1993 de l'ancien Office de Contrôle des Assurances (actuellement CBFA), dans son chapitre IV-"Publicité et frais", qui porte également sur des données chiffrées dans la publicité, le contenu des tarifs des taux d'intérêts et la condition que les données et les mentions doivent être apportées de manière lisible, apparente et non équivoque. Ils font en outre remarquer qu'en matière de crédit hypothécaire, un prospectus est déjà imposé depuis le milieu des années nonante, qui contient une description très précise des produits de crédit hypothécaire et du fonctionnement de l'entreprise hypothécaire et qui doit être transmis sur simple demande du candidat-emprunteur.

Ces représentants font également remarquer que lorsque la loi relative au crédit hypothécaire ne prévoit pas certaines mesures ou interdictions, comme l'interdiction de publicité adressée aux personnes en difficulté, cette *lex specialis* doit être complétée des dispositions de la *lex generalis* qui les prévoient, à savoir la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur, qui énonce des dispositions relatives aux pratiques commerciales

déloyales, trompeuses et agressives. Cette règle vaut d'ailleurs également pour la loi relative au crédit à la consommation.

Il faut savoir ce que l'on veut: soit la publicité est abusive et/ou trompeuse et il faut la réprimer sur la base de la loi sur les pratiques du commerce, soit ce n'est pas le cas et par conséquent la publicité est parfaitement autorisée.

Il ressort en outre de la jurisprudence que l'exigence de la bonne foi, telle que reprise dans le droit commun, en particulier à l'article 1134 CC, doit également être présente lors de la conclusion du contrat.

2.2.1.3. En ce qui concerne la proposition de texte des représentants des organisations de consommateurs, **les représentants de la production et de la distribution** signalent que la publicité commerciale tombe sous le champ d'application de l'article 10 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales, qui consacre le principe de la liberté d'expression parmi les droits fondamentaux.

Pour soumettre la publicité à des formes d'interdiction, il convient donc de démontrer que ces interdictions ont un but légitime et qu'elles sont de surcroît proportionnées au but poursuivi.

Or, les interdictions à la publicité visées ne constituent nullement des mesures nécessaires à l'un des buts énumérés par la Convention, que ce soit la sécurité nationale, l'intégrité territoriale, la sûreté publique, la défense de l'ordre et la prévention du crime, ou la protection de la santé, de la morale, de la réputation ou des droits d'autrui, de la divulgation d'informations confidentielles, ni enfin le fait de garantir l'autorité et l'impartialité du pouvoir judiciaire.

En outre, même à considérer que ces interdictions poursuivraient un but légitime - *quod non* -, elles ne sont en aucun cas proportionnées au but poursuivi.

En effet, il ressort des statistiques publiées par la Banque Nationale de Belgique concernant la Centrale des Crédits aux Particuliers que de 2002 à 2008, tant le nombre de contrats de crédit en défaillance que le nombre de personnes en défaut de paiement ont diminué constamment.

Le texte proposé interdirait « toute publicité pour un contrat de crédit qui est axée spécifiquement sur
1° l'incitation du consommateur, dans l'impossibilité de faire face à ses dettes, à recourir au crédit ;
2° la mise en valeur de la facilité ou de la rapidité avec lesquelles le crédit peut être obtenu ;
3° l'incitation au regroupement ou à la centralisation des crédits en cours ou qui précise que les contrats de crédit en cours n'ont pas ou peu d'influence sur l'appréciation d'une demande de crédit. ».

Or, la « publicité » est définie comme l'« *activité ayant pour objet de faire connaître une marque, d'inciter le public à acheter un produit, à utiliser un service, etc. Ensemble des moyens et des techniques employés à cet effet* » (*Le Petit Larousse*). « Inciter », « mettre en valeur », par le recours à divers moyens et techniques, constituent donc par essence l'objet même de la publicité.

Quant aux notions de « facilité » et de « rapidité » d'octroi d'un produit, elles n'ont en soi rien de répréhensible. Il en est de même du « regroupement » ou de « la centralisation » de crédits.

Ce qui est répréhensible, et qu'il convient donc de réprimer, ce sont les situations particulières d'abus manifeste, comme cela ressort clairement des travaux préparatoires de la loi du 24 mars 2003 modifiant la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation (Chambre des Représentants, Doc. 50, 1730/001 et 006).

Toutefois, en supprimant la notion d'abus dans la loi, le texte proposé revient à interdire la publicité qui « incite » à la consommation d'un produit (le regroupement de crédit) ou qui « met en valeur » certaines caractéristiques d'un produit (facilité ou rapidité d'octroi), ce qui, en définitive, revient à interdire purement et simplement toute publicité pour le produit, comme l'a souligné le Ministre dans le cadre des travaux préparatoires de la loi de 2003 (crédits à la consommation).

Par ailleurs, en remplaçant le terme « abusivement » par « spécifiquement », la proposition de texte crée une insécurité juridique en instaurant une règle floue qui porte, de surcroît, sur une interdiction de faire (de la publicité) qui serait assortie d'une sanction pénale. Or, il appartient au législateur de garantir que la règle à laquelle s'attache une sanction, a fortiori une sanction pénale, soit énoncée de manière claire et non équivoque.

En conséquence, la proposition de texte est excessive, équivoque et en tout état de cause contraire au droit supranational.

Par ailleurs, **les représentants de la production et de la distribution** signalent que bien que la directive 2005/29/CE « sur les pratiques commerciales déloyales » soit d'harmonisation minimale en ce qui concerne les services financiers, il n'en demeure pas moins que l'Etat membre qui souhaite imposer des mesures plus restrictives ne peut dénaturer l'objet visé par la directive 2005/29/CE, à savoir de réglementer les pratiques commerciales dites déloyales, et plus particulièrement les pratiques trompeuses ou agressives. En outre, l'Etat membre qui décide de réglementer *ultra legem* doit, en tout état de cause, satisfaire au principe de proportionnalité par rapport à l'objectif poursuivi par la directive.

Par conséquent, des dispositions qui entendent interdire certaines formes de publicité pour les contrats de crédit, doivent viser des pratiques publicitaires qui répondent au caractère déloyal, trompeur ou agressif au sens de la directive 2005/29/CE (transposée par la loi sur les pratiques de commerce), et satisfaire en outre au principe de proportionnalité qui sous-tend toute réglementation.

En ce qui concerne le fait de mettre en valeur la facilité ou la rapidité avec laquelle le crédit peut être obtenu, il ressort de l'exposé des motifs même de la loi de 2003 que les notions de « facilité » et de « rapidité » d'octroi n'ont en soi rien de répréhensible, mais bien leur usage trompeur, abusif. En outre, à partir de quand faut-il considérer qu'un crédit est « facile » ou « rapide » dès lors que le prêteur a satisfait à toutes les obligations légales en vertu desquelles le crédit peut être octroyé ? Et qu'en est-il si

la procédure d'octroi chez le prêteur A prend deux tiers du temps que chez le prêteur B, alors qu'ils satisfont tous deux aux exigences légales en matière d'octroi de crédit?

En outre, le crédit hypothécaire ne doit pas être taillé sur le même modèle que celui du crédit à la consommation et il faut tenir compte des "spécificités" dont parle le Ministre : le crédit hypothécaire ne peut pas être octroyé « rapidement », comme expliqué au point 222 ci-après.

Le raisonnement vaut aussi pour la publicité en faveur du regroupement ou de la centralisation des crédits, qui n'ont en soi rien de répréhensible comme cela ressort également de l'exposé des motifs de la loi de 2003.

Par ailleurs, ces formes de publicité interdite ne répondent pas davantage au critère de proportionnalité.

En tout état de cause, la publicité abusive est déjà strictement encadrée par la loi sur les pratiques de commerce et une réglementation particulière en matière de crédit à la consommation ou de crédit hypothécaire n'est pas justifiée.

Les représentants de la production et de la distribution renvoient à *Recht in beweging* (16de VRG-Alumnidag 2009 aan de KULeuven, p. 20 e.v.), où la contribution suivante de E. TERRY et J. VANNEROM est parue : "Les implications de la nouvelle directive crédit à la consommation pour le droit belge". Où l'on retrouve la citation suivante (concernant la publicité où des informations sont données sur le coût du crédit): "(...) à notre avis, les dispositions d'interdiction décrivant certaines formes de publicité trompeuse et déloyale, à l'article 6 doivent également être abrogées (...)". En outre : "Le législateur doit (...) bien réfléchir s'il veut introduire un régime différent en fonction de la demande s'il l'on fait ou non mention des frais du crédit." (nr.22).

2.2.2. Réglementation relative aux informations et au conseil

Les représentants des organisations de consommateurs font remarquer ce qui suit.

Les articles 10 et 11 de la loi relative au crédit à la consommation font peser sur le prêteur/l'intermédiaire de crédit la responsabilité de juger des informations nécessaires pour apprécier la situation financière et les facultés de remboursement du consommateur ainsi que celle de rechercher le crédit le mieux adapté.

L'article 15 LCC va jusqu'à interdire au prêteur de conclure un contrat de crédit s'il doit raisonnablement estimer que le consommateur ne sera pas à même de respecter les obligations découlant du contrat.

Puisque les prêts hypothécaires ont un impact considérable sur le budget des consommateurs, il est d'autant plus capital et urgent de prévoir une obligation d'information et de conseil similaire à celle prévue en matière de crédit à la consommation. Dans la pratique, il appert que le consommateur ne reçoit pas toujours de prospectus ni de fiche d'information standard européenne. D'ailleurs, même la Commission européenne a indiqué dans une note que le code de conduite européen qui règle la fourniture d'informations précontractuelles n'est pas respecté par les prêteurs.

Les représentants des organisations de consommateurs demandent que les fournisseurs de crédit, lors de la fixation de la capacité de remboursement et du montant maximal du crédit, tiennent également compte des frais de logement fixes récurrents (impôt foncier, primes d'assurance, dépenses d'énergie, commodités, etc), d'augmentations futures éventuelles de la mensualité due à une augmentation du taux variable, du montant actuel de la location et de l'effort d'épargne moyen historique.

Les représentants de la production et de la distribution communiquent que les prêteurs tiennent également compte des impôts fonciers, primes d'assurance, dépenses énergétiques, commodités, etc., ne fût-ce qu'en laissant de manière générale une partie suffisante du budget de la famille disponible pour de telles dépenses. Les prêteurs ne peuvent pas être obligés d'enregistrer en détail toutes les dépenses possibles. En ce qui concerne les augmentations éventuelles de la mensualité, les prêteurs peuvent uniquement tenir compte des données fixes au moment de la conclusion du contrat de crédit. Il est impossible de tenir compte des données futures incertaines : les dépenses peuvent augmenter, mais aussi diminuer (de sorte que l'on peut économiser davantage). Mais les revenus (traitement ou autre) également peuvent diminuer ou augmenter.

Les efforts d'épargne du passé peuvent effectivement être un indicateur de la capacité d'emprunter. Mais le prêteur n'a pas spontanément connaissance des efforts d'épargne car le consommateur n'épargne pas toujours ou pas toujours uniquement chez le prêteur. Au besoin, le consommateur donne des informations sur ses efforts d'épargne dans le passé.

Ces représentants rappellent leur plaidoyer pour une extension de la Centrale des Crédits aux Particuliers à d'autres données sur les défauts de paiement des consommateurs. Actuellement, les prêteurs dépendent en effet entièrement des données que les consommateurs communiquent eux-mêmes, alors que ce sont précisément les consommateurs les plus vulnérables, qui se trouvent déjà dans une situation financière précaire, qui ont un motif pour dissimuler leur situation financière. Il n'est possible d'évaluer la capacité à emprunter que si des données de base correctes sont communiquées.

Les représentants de organisations de consommateurs demandent qu'en plus des règles existantes concernant le "responsible lending", prévues dans la loi relative au crédit à la consommation, soit adopté un système concret et donc également contrôlable pour le calcul du montant maximum à emprunter. Une règle supplémentaire est nécessaire puisque les règles actuelles sont vagues et difficilement contrôlables. Dans un certain nombre de pays, comme les Pays-Bas, par exemple, un tel système existe déjà (*De Consumentenbond* aux Pays-Bas est satisfaite de ce système existant). Un prêteur ne peut fournir plus que ce maximum qu'à condition que ce soit bien motivé. Cela peut par exemple être le cas lorsque le client dispose d'un patrimoine propre important ou a de très bonnes perspectives d'avenir.

Par ailleurs, vu que le droit commun de la responsabilité n'offre guère aux consommateurs une protection suffisante, **les représentants des organisations de consommateurs** l'estiment nécessaire d'insérer dans la loi relative au crédit hypothécaire - tout comme en matière de crédit à la consommation - un régime de sanctions civiles à l'égard des professionnels qui méconnaissent leurs obligations.

Ainsi, si le prêteur passe outre à ces informations et consent un nouveau crédit, sa responsabilité sera engagée si l'emprunteur tombe dans l'impossibilité de rembourser ce nouveau crédit. Le prêteur peut être tenu des dommages causés au consommateur.

Les représentants des organisations de consommateurs proposent de modifier la loi sur le crédit hypothécaire en ce sens.

Les représentants des organisations des classes moyennes souhaitent qu'il soit tenu compte de la spécificité de leur profession. Il rappelle qu'ils ne disposent pas des mêmes moyens de contrôle que les prêteurs et qu'en conséquence, l'étendue de leur responsabilité ne peut être calquée sur celle des prêteurs.

Les représentants de la production et de la distribution font remarquer que l'on peut difficilement dire que, dans la phase précontractuelle en matière de crédit à la consommation, le consommateur est nettement mieux protégé qu'en matière de crédit hypothécaire et qu'il n'existe actuellement pas de vide juridique en matière de fourniture de crédit hypothécaire. A l'annexe 3 de cet avis, ils décrivent leurs arguments de manière précise.

Ces représentants concèdent ici déjà que le prêteur en crédit hypothécaire doit examiner convenablement la capacité de remboursement.

Il n'est pas souhaitable de reprendre la législation de la LCC, en l'occurrence les articles 10, 11 et 15 LCC.

Tout d'abord, la législation de la LCC va plus loin que ce que prescrit le droit commun⁶. Le droit commun impose au prêteur d'informer le consommateur (non informé) afin que celui-ci puisse conclure le contrat de crédit en connaissance de cause (également en ce qui concerne sa capacité à rembourser le crédit). La LCC en revanche interdit au prêteur d'octroyer un crédit, si le consommateur est censé ne pas pouvoir rembourser le crédit. L'obligation d'information en droit commun devient ainsi dans la LCC une obligation de s'abstenir.

La position occupée par le prêteur dans la LCC est particulièrement inconfortable. L'évaluation du crédit n'est en effet pas une science positive. La marge d'interprétation est très importante. Le consommateur qui est solvable pour un prêteur ne l'est pas nécessairement pour un autre prêteur. Pour les personnes de l'extérieur, c'est encore plus le cas. Certainement, lorsqu'après, un consommateur est confronté à des difficultés de remboursement, la tentation est grande pour un juge, fonctionnaire, ... de juger que le crédit n'aurait jamais dû être octroyé.

⁶ **Les représentants de la production et de la distribution** se réfèrent à l'analyse utile et détaillée de VAN DER HERTEN, F., "Informatie en adviesverplichtingen", in TERRY, E., (ed.), Handboek consumentenkrediet, die Keure, 2007, 113-168.

Plus l'interdiction de l'article 15 LCC sera sanctionnée sévèrement, plus les prêteurs seront prudents en matière d'octroi de crédits. Finalement, on ne fournira plus de crédit aux consommateurs que dans les cas où il est clair pour tout le monde, même pour les personnes de l'extérieur, que le crédit ne posera pas de problème. L'accès au crédit-logement sera donc sensiblement diminué (en particulier pour les jeunes familles et les personnes seules). Une telle évolution n'est pas souhaitable. On ne peut dès lors certainement pas se réjouir d'un transfert de la législation sévère de la LCC vers la LCH, d'autant plus que l'article 15 LCC devra très probablement être supprimé car il est contraire à la directive européenne en matière de crédit à la consommation⁷.

L'entreprise hypothécaire est déjà aujourd'hui obligée de conseiller et d'informer le consommateur avant de lui faire signer un crédit à hypothécaire. La seule différence est que l'obligation de conseil dans le cadre de crédits hypothécaires ne s'appuie pas directement sur la LCH (comme l'obligation d'avis dans le cadre des crédits à la consommation trouve directement son fondement dans la LCC), mais sur le droit commun, notamment l'article 1382 C.C., qui protège le consommateur entre autres au niveau du devoir général de précaution, et l'article 1134, alinéa 3, C.C. (tous les contrats doivent être exécutés de bonne foi). Le prêteur peut être tenu de réparer le dommage qu'il a causé à l'emprunteur. La loi sur les pratiques du commerce protège en outre le consommateur au niveau des pratiques commerciales déloyales, trompeuses et agressives, même via les dispositions qui y sont expressément reprises en rapport avec les codes de conduite. Les sanctions de la loi sur les pratiques du commerce valent également en cas de crédit hypothécaire.

La donnée selon laquelle l'obligation du prêteur ne s'appuie pas directement sur la LCH n'a aucune conséquence au niveau juridique pour le consommateur, puisqu'il bénéficie déjà aujourd'hui de la protection que le Ministre souhaite atteindre. La jurisprudence en la matière démontre que l'arsenal de moyens juridiques pour intervenir contre des prêteurs malintentionnés est suffisamment étendu, de sorte que la prise de mesures supplémentaires ne ferait qu'accentuer la surréglementation.

Les représentants des organisations de consommateurs sont d'avis que l'article 15 de la loi relative au crédit à la consommation doit être maintenu. A ce sujet, ils font une nouvelle fois référence à l'avis 410 du Conseil de la consommation sur les propositions d'adaptation de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation pour la rendre conforme à la directive 2008/48 du 23 avril 2008 qui rappelle que l'article 15 de la loi du 12 juin 1991 ne fait que reprendre une règle essentielle du droit de la responsabilité en la formulant de manière positive : un prêteur ne peut consentir un crédit que si le consommateur sera en mesure de respecter ses obligations.

Ce n'est donc pas une règle nouvelle ni spécifique au crédit à la consommation, c'est la consécration dans la loi d'une application de l'article 1382 du Code civil admise tant par la jurisprudence que par la doctrine.

⁷ Voir également BLOMMAERT, D., PLETINCKX, Z., Note "L'appréciation de l'opportunité du crédit" sous Bruxelles (4e ch.), 8.12.2008, DCCR, avril-mai-juin 2009, p. 83 e.s.

Les représentants de la production et de la distribution renvoient à *Recht in beweging* (16de VRG-Alumnidag 2009 KULeuven, p. 20 e.v.), où la contribution suivante de E. TERRY et J. VANNEROM est parue : "Les implications de la nouvelle directive crédit à la consommation pour le droit belge". D'où les citations suivantes:

- (en rapport avec l'article 11, 2° LCC): "La directive prévoit toutefois que le choix final appartient clairement au consommateur. Si la Belgique maintenait l'article 11, 2°, ce serait une interprétation *contra legem*." (n° 31) ;

- (en rapport avec l'article 15 LCC): "Selon nous, l'obligation de s'abstenir énoncée à l'article 15 LCC doit être supprimée. (...) on peut résumer ici que le législateur européen a opté pour laisser au consommateur le choix final de conclure ou non le contrat de crédit proposé. Une obligation de s'abstenir dans le chef du prêteur nous semble donc contraire au *ratio legis* de la directive." (n° 36).

Le Conseil constate que les crédits hypothécaires liés à un produit d'assurance de la branche 23 en raison de leurs risques élevés ne sont pas adaptés comme formule de crédit-logement pour le financement d'un premier logement familial pour des consommateurs moyens. La formule est uniquement adaptée pour les consommateurs qui connaissent suffisamment la bourse pour immobiliser au moment venu la plus-value du produit branche 23 et qui disposent au besoin de moyens financiers suffisamment importants pour compenser des performances boursières décevantes à la fin de l'échéance. Selon les chiffres de la CBFA, l'encours des compagnies d'assurance dans le total de l'encours des crédits hypothécaires ne représente que 3,2%. Cet encours ne concerne toutefois pas uniquement les crédits de reconstitution liés à un produit d'assurance-vie branche 23 sur la base de fonds d'investissements mais également les crédits traditionnels par amortissement et les crédits de reconstitution liés à une branche 21 classique et flexible. L'importance des crédits hypothécaires liés à une branche 23 a d'ailleurs diminué après les crises boursières au début des années 2000.

Les représentants de la production et de la distribution font remarquer que la réglementation nécessaire en la matière est déjà énoncée dans la lettre d'information de l'ancien OCA (Office de Contrôle des Assurances, fusionné avec la CBF depuis le 1^{er} janvier 2004, aujourd'hui connue sous le nom de CBFA) du 26 mars 2001 sur le crédit hypothécaire qui s'accompagne d'un produit d'assurance-vie branche 23 lié à des fonds de placement.

2.2.3. Un taux annuel effectif global pour le crédit hypothécaire ?

Les représentants des organisations de consommateurs indiquent ce qui suit.

Le prêt hypothécaire est un produit de fidélisation par excellence pour les prêteurs, ainsi, si le consommateur se lie à eux via un prêt hypothécaire pour de nombreuses années (parfois même 40 ans) et accepte de le combiner à d'autres produits, les prêteurs ont souvent tendance à le proposer à de bien meilleures conditions.

Ces produits connexes consistent souvent en une assurance de solde restant dû.

Cependant, le faible taux d'intérêt proposé n'est souvent qu'un simple élément dans un ensemble beaucoup plus grand. Il y a par exemple les frais d'ouverture de dossier ou ceux de la prime d'assurance solde restant dû.

En matière de crédit à la consommation, la loi oblige les professionnels à travailler avec le T.A.E.G. qui est un instrument de mesure du coût, mais aussi un instrument de comparaison qui prend en considération non seulement les intérêts du crédit, mais également tous les autres frais liés à ce crédit (frais de dossier, commission de l'intermédiaire, frais d'assurance solde restant dû pour un crédit de 5000 € maximum).

Les représentants des organisations de consommateurs exigent que les prêteurs qui lient des produits connexes à un prêt hypothécaire soient obligés de comptabiliser les coûts de ces produits connexes et ce, dès le départ (et non plus uniquement les intérêts de l'emprunt) et de communiquer le pourcentage total des frais de leur offre. Comme c'est déjà le cas actuellement en matière de crédit à la consommation jusqu'à 5.000 €.

Ces représentants proposent, en conséquence, de compléter l'article 19 de la loi sur le crédit hypothécaire afin de permettre aux consommateurs de comparer plus facilement les produits.

Le Gezinsbond est d'accord avec la proposition des organisations de consommateurs de travailler, pour les crédits hypothécaires, avec un taux annuel effectif global (TAEG) qui tient également compte des frais de dossier du crédit et éventuellement de la prime d'une assurance solde restant dû, à condition que cette dernière reste limitée dans le TAEG à une couverture de 100% du montant du crédit (sur la base d'une répartition 50-50 pour deux emprunteurs).

Le Gezinsbond fait toutefois remarquer que la prime d'une assurance solde restant dû dépend de différents éléments: sexe, âge et situation de santé du preneur d'assurance et, par exemple, le fait que le preneur d'assurance est fumeur ou non. Il n'est donc pas facile pour le consommateur de comparer les différents taux annuels effectifs globaux.

Le Gezinsbond ne souhaite cependant pas aller si loin afin d'intégrer également la prime pour la police incendie dans le taux annuel effectif global. Cette prime dépend non seulement du tarif mais aussi des capitaux assurés, tant le bâtiment que les biens meubles. En outre, une police incendie contient différentes options libres comme le vol et le vandalisme, les pertes indirectes, l'assistance juridique, ... qui ont évidemment chacune un impact sur la prime à payer. De plus, le montant assuré (bâtiment et biens meubles) peut varier fortement du montant du crédit. Ainsi, une police d'assurance assure le bâtiment contre la valeur à l'état neuf et non contre la valeur du marché ou le prix d'achat et le consommateur peut limiter le montant du crédit à une faible quotité en faisant lui-même un apport convenable.

Le Gezinsbond fait remarquer que reprendre également les primes d'assurance dans le taux annuel effectif global empêche une base de comparaison transparente.

Le Gezinsbond est plutôt partisan d'un tableau d'amortissement global où sont repris, en plus des intérêts, les frais de dossier, les primes pour l'assurance solde restant dû et l'assurance incendie (limitée à une valeur assurée égale au montant du crédit), de sorte que le consommateur ait une image claire du

prix de revient total de son crédit hypothécaire. L'actualisation de tous les montants en euros d'aujourd'hui est une base de comparaison encore meilleure.

Les représentants des autres organisations de consommateurs ne sont pas d'accord avec le point de vue du Gezinsbond selon lequel reprendre les primes d'assurance dans le taux annuel effectif global empêche une base de comparaison transparente. En France, le système de TAEG est d'application depuis plusieurs années déjà et les organisations de consommateurs en sont satisfaites.

Avec la fourniture actuelle d'informations, il est encore plus difficile de comparer des offres. Comment le consommateur peut-il comparer un taux d'intérêt de 4% et une prime d'assurance de 500 euros avec une offre où le taux d'intérêt s'élève à 5% et la prime d'assurance à 200 euros ? Les offres mélangeant les taux d'intérêts et les euros ne peuvent pas être comparées. En outre, c'est trompeur car l'expérience nous apprend que le consommateur moyen ne compare que les taux d'intérêt. L'avantage d'un TAEG global est que tout est traduit sur la même base comparable calculée de manière mathématique, c'est-à-dire un taux d'intérêt actuariel correctement calculé, où l'on ne doit donc plus tenir compte de montants exprimés en euros. (En comparant des montants exprimés en euros, l'aspect temporel est un facteur très important: 1 euro payable aujourd'hui vaut beaucoup plus qu'1 euro payable dans 20 ans. Le système de TAEG tient également compte de cet aspect).

Ils concluent que le système de TAEG comporte moins de désavantages que le système actuel. Le système de TAEG a des avantages que le système actuel n'offre pas et tous les désavantages du système TAEG formulés dans cet avis se retrouvent également dans le système actuel.

Les représentants des organisations des classes moyennes estiment que dans la mesure où d'autres produits sont exigés, vu la complexité de calcul du TAEG complet, il est souhaitable qu'une tarification soit établie pour chaque produit séparément avant la remise d'offre. Ils rappellent également qu'en matière d'assurance, un courtier doit faire plusieurs propositions à son client, ce qui complique l'établissement d'un TAEG "tout compris".

Les représentants de la production et de la distribution constatent qu'un taux annuel effectif global dans le crédit hypothécaire, en ce qui concerne la base de calcul, est en général mal conçu. Il n'est pas nécessaire de s'étendre sur la méthode de calcul dans le cadre de cet avis. Un TAEG doit faciliter la comparaison d'informations, mais ces informations doivent non seulement être disponibles mais également comparables. En outre, il est incorrect, seulement en raison de l'idée du TAEG, de réclamer une base globale, sans tenir compte de la proportionnalité en la matière.

Cela implique concrètement ce qui suit:

- C'est certainement encombrant, voire trompeur, pour un candidat-emprunteur d'être confronté à un pourcentage qui comporte de nombreux services, d'autres produits et d'éléments de frais comme les frais notariés et fiscaux qui concernent indirectement le crédit, parmi lesquels éventuellement aussi les frais d'assurances. Le prêteur ne connaît pas les frais d'assurance au moment où il doit déterminer le prix du crédit, car ils sont fixés par l'assureur et ils seront communiqués par ce dernier à l'emprunteur au moment approprié. Le fait que le prêteur demande l'annexion d'une assurance ne change évidemment rien à ce qui précède.

- Quel est l'intérêt pour le candidat-emprunteur d'avoir un prix global pour le crédit et l'assurance s'il doit y comparer l'assurance d'une autre compagnie. Le candidat-emprunteur doit pouvoir comparer les deux assurances, car l'autre assureur ne lui offre pas nécessairement aussi un crédit ou le candidat-emprunteur n'est peut être pas intéressé par cette offre.
Ou l'intention est-elle que le prêteur calcule divers TAEG avec des offres de prix de différentes compagnies d'assurance? Cela ne sera certainement pas possible lors de la demande de crédit, car alors le candidat-emprunteur ne dispose pas de ces offres. Il faut d'abord un minimum de clarté dans les éléments du crédit (montant, durée, formule d'intérêt, ...), avant de pouvoir faire un calcul pour l'assurance. Même à ce moment, on ne peut pas tenir compte des facteurs de santé pouvant avoir une influence sur la prime.
- Le TAEG n'est pas un bon instrument de comparaison : que vaut un TAEG qui tient compte d'un crédit-logement à 4 % et avec une prime où le client est couvert à 100 % en comparaison avec un TAEG qui tient uniquement compte du crédit-logement pour un client qui se demande s'il doit s'assurer ? Quid si le vendeur donne une couverture de 50 % au lieu de 100 %? Quid si d'autres paramètres sont présents dans l'assurance? Surtout au niveau de l'assurance-incendie? Quid d'un TAEG qui tient compte d'une franchise de 10 % par rapport à 1 % chez un autre assureur?
- En outre, on ne voit pas comment on va calculer le TAEG si le crédit s'accompagne d'un produit d'assurance lui-même lié à des fonds de placement (branche 23).
- Il est évidemment beaucoup plus transparent pour le candidat-emprunteur de disposer d'informations claires dans des documents comme (les indications dans) le prospectus (par exemple, sur les frais notariés et fiscaux), les tarifs de coûts, la fiche européenne d'information standardisée et les documents de l'assureur, sur les frais spécifiques autres que ceux que le prêteur facture pour lui-même en rapport avec le crédit, que de devoir les retrouver de manière cachée dans un TAEG complexe, qu'il ne pourra quand même pas analyser lui-même, pour autant qu'il soit intéressé de le faire, ce dont **les représentants de la production et de la distribution** doutent très fortement. Ces autres frais peuvent d'ailleurs être expliqués clairement durant la période précontractuelle par les intermédiaires en crédit hypothécaire et les notaires.
- Le "taux annuel effectif global" est en soi aussi déjà une notion que peu de consommateurs comprennent et qui est peu efficace. On présume qu'aujourd'hui en matière de crédit à la consommation, le choix d'un crédit à la consommation est peu ou pas influencé par le TAEG, mais plutôt par le montant périodique à rembourser.
- Si l'on tient compte du souhait de pouvoir comparer, à l'avenir (dans un avenir proche), les taux d'intérêts au niveau international, on constatera que certains frais n'existent pas dans d'autres Etats membres et/ou n'existent que dans ces pays, par exemple sur la base d'une réglementation spécifique protégeant le consommateur.

Il est donc préférable de limiter la base de calcul aux éléments que les prêteurs facturent pour eux-mêmes en rapport avec le crédit. En ce qui concerne les assurances, il s'agit donc ici uniquement de l'assurance-crédit.

L'ANIL - Agence nationale pour l'Information sur le Logement (France) a confirmé ce qui précède dans une étude objective réalisée à la demande de la Commission européenne ("L'expression du taux effectif global en matière de crédit hypothécaire dans les pays membres de la CE » (1^{er} juin 1993).

On peut même être tenté de dire qu'en réalité même cela va encore trop loin et est la conséquence d'une situation de surenchère incontrôlée. On devrait plutôt se limiter au taux d'intérêt réel actualisé.

Dans les deux raisonnements, les autres frais (non seulement les frais notariés et ceux des assurances, mais aussi les frais de dossier et les frais d'évaluation) doivent être repris séparément et expressément dans les informations.

Sinon, la comparabilité des données en matière de TAEG ne se déroule pas correctement. Le secteur au niveau européen partage ce point de vue.

La méthode actuelle de la LCH en rapport avec le taux d'intérêt et son taux annuel correspondant est d'ailleurs très semblable à ce point de vue et suffit largement.

En effet, lorsque l'on s'accroche trop à la technique du TAEG, on perd de vue le concept logique de la méthode actuelle avec le taux annuel correspondant, comme précisé à l'article 4, 4°, de la LCH :

"taux d'intérêt : le taux, exprimé en pourcentage par période, auquel les intérêts sont calculés pour la même période ",

Son exposé des motifs (page 7)

"Les frais généraux de gestion, tels que les frais de correspondance, d'attestations fiscales et autres, font partie de la gestion financière globale du prêteur; ils doivent donc être supportés par le produit des intérêts, dont le taux est déterminé par le prêteur."

et son arrêté d'exécution, en particulier le chapitre IV Publicité et frais, notamment l'article 11, alinéa 2, *"Lorsqu'une donnée chiffrée porte sur un taux d'intérêt, la publicité doit mentionner en tout cas le taux d'intérêt annuel (ndlr : défini à l'article 10)."*

En Belgique, le taux d'intérêt comporte donc uniquement le coût du funding et les frais de gestion habituels.

Les représentants de la production et de la distribution concluent que le TAEG est une notion artificielle, à laquelle les consommateurs ne sont pas familiarisés. De ce point de vue, il ne contribue donc pas à la protection du consommateur. En outre, on peut se demander si un TAEG facilite la comparaison entre diverses offres de crédit en matière de crédit hypothécaire, en ce qui concerne le prix de revient. Que dit par exemple la comparaison entre un pourcentage de 5,35 % et un pourcentage de 5,37 %? De plus, tous les frais sont loin d'être (de pouvoir être) repris dans le TAEG: les frais d'évaluation, assurance incendie, frais de notaire, En d'autres termes, le consommateur devra continuer à comparer sur la base de différents composants du coût. N'est-il dès lors pas préférable de renoncer au concept de TAEG comme base de comparaison? En tout cas, en cette matière, il est préférable d'attendre les conclusions de la discussion européenne.

Les représentants des autres organisations de consommateurs ne sont pas d'accord avec ce point de vue parce que le TAEG existe déjà pour le crédit à la consommation, où tous les frais peuvent être repris dans un TAEG.

2.2.4. Protection concernant les taux d'intérêt variables

Les représentants des organisations de consommateurs font remarquer les dangers pour le consommateur du choix d'un taux variable lors de formules avec reconstitution du capital. Encore une fois parce qu'il y a encore des banques ou des institutions de crédit qui imposent à leurs collaborateurs des chiffres à atteindre afin de vendre un pourcentage déterminé de crédits-logement avec un taux d'intérêt variable, même si celui-ci n'est pas intéressant pour le client en ce moment. Souvent, l'existence d'un lien entre la vente d'un produit et la rémunération donne lieu à la vente de produits qui ne sont pas adaptés aux besoins du consommateur. Les organisations de consommateurs souhaitent interdire de telles pratiques.

Les représentants des organisations de consommateurs demandent que, quand le taux d'intérêt augmente, le consommateur ait la possibilité de choisir une formule où le montant à rembourser périodiquement ne change pas mais bien la durée de remboursement (de maximum 5 ans sans frais additionnels) ou une autre formule. Le consommateur doit pouvoir choisir entre plusieurs alternatives.

Le Gezinsbond veut que la durée en fonction de l'âge du consommateur et de l'augmentation du taux d'intérêt puisse être prolongée de plus de cinq ans. En effet, dans certains cas, l'augmentation de la durée de cinq ans ne suffit pas pour garder la mensualité constante. L'augmentation de la durée doit permettre au consommateur, malgré la charge totale d'intérêt plus importante, de conserver sa propre habitation et d'éviter ainsi d'être obligé de vendre son habitation et de louer.

Quand une baisse du taux se produit, il devrait être possible pour le consommateur de demander une diminution de la longueur du prêt.

Le Gezinsbond fait remarquer que la plupart des banques et sociétés de crédit permettent déjà aujourd'hui au consommateur de demander une réduction de sa durée en cas de diminution des intérêts à l'échéance, chez certaines banques moyennant paiement de frais de dossier limités.

Les représentants des autres organisations de consommateurs estiment que la proposition du Gezinsbond va moins loin que la proposition des consommateurs. Dans la proposition des représentants des consommateurs, la mensualité ne peut en aucun cas être augmentée (si le consommateur, en cas d'augmentation du taux d'intérêt, choisit une durée plus longue plutôt qu'une mensualité plus élevée). La seule chose qui peut être augmentée est la durée de 5 ans maximum. Différents calculs démontrent que le coût total pour cette formule préférentielle avec une prolongation de durée de 5 ans maximum est moins coûteuse que pour une formule sans prolongation limitée de durée.

Le Gezinsbond fait remarquer que la formule que les représentants des autres organisations présentent comme la formule idéale n'est qu'une des nombreuses variantes existantes à un taux d'intérêt variable. Dans un marché des taux en augmentation, un crédit hypothécaire avec une variable reste toujours un risque par rapport à un taux fixe. Donc également la formule de Fortis.

La formule Fortis (taux variable avec formule accordéon et mensualité inchangée) offre au consommateur une sécurité supplémentaire en maintenant la mensualité inchangée et en prolongeant la durée de cinq ans maximum en cas d'augmentation des intérêts. Face à cette sécurité supplémentaire, il y a aussi un prix plus élevé. Sur une durée initiale de 15 ans, cette formule coûte des lors 1% de plus que la formule traditionnelle avec intérêts variables et clause accordéon sans prolongation maximale de la durée.

En outre, le coût total de la formule Fortis dans le scénario le plus mauvais (l'intérêt augmente chaque fois de 1% les trois premières années pour atteindre l'intérêt maximal prévu (CAP +3%) et reste inchangé à ce plafond le reste de la durée) est de plus de 40% supérieur à la formule avec un taux d'intérêt fixe, quelle que soit la durée choisie (15, 20 ou 25 ans).

Comme la formule Fortis, en cas de d'intérêt augmentant rapidement et longtemps, peut même être nettement plus coûteuse que la formule avec un taux d'intérêt fixe, **le Gezinsbond** ne souhaite pas présenter cette formule comme idéale. L'organisation des familles estime que le consommateur doit pouvoir choisir librement l'adaptabilité ou non de ses taux d'intérêts. Le fournisseur de crédit doit évidemment informer convenablement le consommateur sur le risque d'intérêts et les conséquences de ces choix en cas de forte augmentation des taux d'intérêts.

Les représentants des organisations de consommateurs font remarquer que la formule qu'ils proposent ne correspond pas à la formule Fortis. Ils ne présentent pas la formule Fortis comme idéale. Par conséquent, la comparaison de la formule Fortis avec d'autres formules a peu de sens.

Les représentants des autres organisations de consommateurs soulignent que les remarques du Gezinsbond montrent seulement que, dans le scénario du *worst-case*, le consommateur paye plus dans le cas de la formule proposée par les autres organisations de consommateurs, qu'avec un taux d'intérêt fixe. Le Gezinsbond oublie cependant de mentionner qu'avec les formules où la durée peut être prolongée de plus de 5 ans, le consommateur, dans un scénario *worst-case*, non seulement paye beaucoup plus qu'avec un taux d'intérêt fixe mais aussi beaucoup plus qu'avec la formule proposée par **ces organisations de consommateurs** (dans la supposition du même cap +3/-3).

Ainsi, le consommateur qui conclut un crédit-logement sur 15 ans avec la formule proposée par **ces organisations de consommateurs** payera dans le plus mauvais cas 20.749,32 euros de plus d'intérêts (44 % de plus) qu'avec la formule sur 15 ans avec un taux d'intérêt fixe de 5,65%. S'il n'y avait pas de limitation à la prolongation de la durée, il faudrait payer avec le taux d'intérêt « ordinaire » variable chaque année, dans le plus mauvais cas, 27.030 euros (57% de plus) d'intérêts qu'avec la formule sur 15 ans à un taux d'intérêt fixe.

Les différences deviennent encore plus importantes si la durée est plus longue. Ainsi, pour une durée de 20 ans par exemple, il faudrait payer 136% de plus d'intérêts que dans le cas d'un taux d'intérêt

« ordinaire » variable chaque année (en comparaison avec seulement 48% de plus d'intérêts pour les formules proposées par **ces organisations de consommateurs**).

Conclusion : dans un scénario du "worst-case", la formule proposée par **ces organisations de consommateurs** est nettement plus favorable que la formule où la durée peut être prolongée de plus de 5 ans. L'intention de **ces organisations de consommateur** est de rendre la formule du taux d'intérêt variable "ordinaire" moins dangereuse, de sorte que le surendettement puisse rester limité. (La crise financière actuelle (commencée aux Etats-Unis) est due notamment à l'emprunt hypothécaire avec un taux d'intérêt variable. La charge financière de l'emprunteur était faible au début, mais elle est devenue dramatiquement lourde à la suite d'une augmentation du taux d'intérêt, avec pour conséquence que les emprunteurs qui avaient choisi un taux d'intérêt variable ne pouvaient plus rembourser leurs emprunts).

Les représentants des organisations de consommateurs proposent de compléter l'article 9 de la loi sur le crédit hypothécaire.

Les représentants des organisations de consommateurs demandent également l'obligation légale que l'offre de crédit pour des formules avec un taux variable mentionne la mensualité maximale ainsi que le montant de remboursement total maximal comme *worst case* et que le fournisseur de crédit, en plus du tableau traditionnel d'amortissement (qui part du principe qu'à la date de révision du taux d'intérêt aucune modification de l'intérêt n'a lieu), fournisse également un tableau d'amortissement avec le scénario le plus mauvais où le taux d'intérêt variable augmente à son maximum à la première date de révision et reste à ce niveau durant le reste de la durée.

Les représentants des organisations des classes moyennes estiment qu'il faudrait prévoir, pour les crédits à amortissement de capital, la faculté (et non l'obligation) d'allongement et/ou raccourcissement de la durée du crédit en cas de variation de taux. Cette modification doit être sans frais pour le client. Il rappelle que cette possibilité ne peut évidemment pas s'appliquer aux crédits hypothécaires à terme fixe (c'est-à-dire sans remboursement de capital périodique).

2.2.4.1. Les représentants de la production et de la distribution font tout d'abord remarquer que c'est le candidat-emprunteur qui choisit un taux variable et non le prêteur. La pratique nous apprend que les candidats-emprunteurs s'informent en général auprès de différents prêteurs et qu'ils négocient les taux d'intérêts et les conditions.

Les représentants des consommateurs ne sont pas d'accord avec la thèse susmentionnée des représentants de la production et de la distribution. Ils font remarquer que le représentant du prêteur joue un rôle important dans le choix du taux d'intérêt (fixe ou variable) de par son rôle de conseiller et de personne de confiance. Ce rôle entraîne souvent le représentant de prêteur dans une situation duale en raison des intérêts contradictoire entre le consommateur et le prêteur en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. En outre, le choix du représentant du prêteur est souvent guidé par un commissionnement directif ou des objectifs imposés, de sorte qu'il n'adapte pas son avis à l'intérêt du consommateur.

Les représentants de la production et de la distribution ont déjà fait remarquer ci-dessus que, dans la loi relative au crédit hypothécaire, il ne fallait pas prendre de mesure contre les dérives américaines.

La LCH interdit en effet par exemple les taux d'intérêt commerciaux de départ :

“Art. 9, § 1. Si la variabilité du taux d'intérêt a été convenue, il ne peut y avoir qu'un taux d'intérêt par contrat de crédit. (...)”

Ensuite, il y a d'autres dispositions dans cet article 9 qui limitent fortement la variabilité du taux d'intérêt.

La réglementation est la suivante :

- le taux d'intérêt doit fluctuer tant à la hausse qu'à la baisse;
- la variation du taux d'intérêt doit être liée aux fluctuations d'un indice de référence, qui doit être choisi parmi une série dont la liste et le mode de calcul sont déterminés par le Roi;
- différence maximale obligatoire, à savoir la variation du taux d'intérêt doit être 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'asymétrie n'est autorisée que lorsque la différence maximale, appelée également fourchette dans le jargon technique, est plus élevée en cas de baisse du taux d'intérêt qu'en cas de hausse;
- la possibilité de prévoir une différence minimum, c'est-à-dire de pouvoir déterminer que le taux d'intérêt ne variera 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;
- la fréquence maximale de variabilité est un an, ce qui est assimilé à un taux d'intérêt fixe dans certains Etats membres de l'UE;
- si la fréquence de variation est inférieure à une variabilité triennale, l'augmentation du taux d'intérêt est limitée légalement à 0,083 % par mois (1,00 % par an) après un an et à 0,165 % par mois (2,00 % par an) après deux ans, chaque fois par rapport au taux d'intérêt initial;
- en cas de variation du taux d'intérêt, l'emprunteur doit, au plus tard à la date du début du nouveau taux d'intérêt, être informé par l'entreprise hypothécaire. Le cas échéant, la communication écrite est complétée par un nouveau plan d'amortissement;
- les époques, conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ainsi que la valeur initiale de l'indice de référence doivent figurer dans l'acte constitutif.

Ces représentants doutent dès lors très fortement qu'après la variation du taux d'intérêt, les remboursements mensuels puissent augmenter de 30 %. La protection relative aux taux d'intérêt variables est plus que suffisante.

Les représentants des organisations de consommateurs démontrent à l'aide d'un exemple que la mensualité peut même augmenter de plus de 40% à la suite d'une augmentation du taux d'intérêt.

Exemple chiffré:

Un consommateur conclut un crédit-logement de 100.000 euros sur 25 ans à un taux d'intérêt variable de 5,21%. Il choisit une formule où le taux variable peut augmenter et diminuer tous les cinq ans de 5% maximum. La mensualité est de 589,73 euros.

Après cinq ans, le consommateur a encore une dette en capital de 88.704,04 euros. Supposons que le taux d'intérêt variable dépasse le cap maximal de 5% pour atteindre de 5,21% à 10,21%. La mensualité passe alors 841,72 euros, en d'autres termes une augmentation de 42,7% par rapport au montant initial de 589,73 euros.

Si le consommateur a la possibilité de prolonger sa durée de cinq ans jusqu'à la durée totale de 30 ans, sa mensualité devient 790,85 euros, en d'autres termes toujours une augmentation de 34,1% par rapport au montant initial de 589,73 euros.

Les représentants de la production et de la distribution répètent que le candidat-emprunteur sait que lorsqu'il choisit un taux d'intérêt variable, il ne choisit pas un taux d'intérêt fixe. Il trouve suffisamment d'informations sur le taux d'intérêt variable dans le prospectus et dans la fiche européenne d'information standardisée pour choisir en connaissance de cause. Il ne faut pas non plus oublier que, en plus de l'augmentation des taux d'intérêt, il y a également une augmentation de l'inflation et l'indexation des salaires, que l'augmentation des taux d'intérêt est corrigée par l'inflation et que les loyers également sont indexés. La limitation légale prévoyant que la périodicité de variabilité la plus rapide est annuelle ne peut pas non plus faire oublier que, par rapport aux régimes de variation étrangers, le régime belge est considéré comme une pseudo-variation.

Ils estiment que l'entreprise hypothécaire, dans une telle situation du taux d'intérêt (5,21 %), ne prendra pas une marge à la hausse ("cap") et à la baisse ("floor") de 5%, puisqu'elle réaliserait alors une récupération trop limitée des frais de gestion. Le floor et le cap seront, dans ces circonstances, plutôt limités à 4,5 ou 4 % en fonction de l'Assets and Liabilities Management (ci-après ALM) de chaque entreprise.

Les limitations légales de la variation sont, pour chaque crédit, programmées conformément à la loi.

L'attention est également attirée sur le fait que le cap (et le floor) vaut toujours par rapport au taux d'intérêt initial.

En outre, l'exemple part d'une augmentation subite du taux d'intérêt jusqu'au plafond maximum obligatoire à déterminer contractuellement pour l'augmentation, ce qui est théorique, comme il ressort ci-après, de sorte que cela ne comporte pas de message pour le consommateur.

Ces représentants estiment qu'une obligation légale imposant que l'offre de crédit pour des formules avec un taux d'intérêt variable mentionne le montant total maximal de remboursement comme *worst case* est inutile. En effet, le candidat-emprunteur est déjà au courant de la limitation à la hausse de la variation légalement obligatoire et reprise contractuellement dans le contrat de crédit. L'obligation pour le fournisseur de crédit de fournir, en plus du tableau d'amortissement traditionnel (qui part du principe qu'à la date de changement du taux d'intérêt aucune modification de l'intérêt n'a lieu) également un tableau d'amortissement avec le scénario le plus défavorable si le taux d'intérêt variable augmente à son maximum à la première date de changement et reste à ce niveau durant le reste de la durée, est purement théorique et ne ferait que générer des coûts, qui doivent alors être récupérés chez l'emprunteur. Que peut faire un consommateur avec des informations théoriques?

2.2.4.2. Quant à laisser inchangé le montant du remboursement avec prolongation de la durée du remboursement (de cinq ans et sans frais supplémentaires), **les représentants de la production et de la distribution** communiquent ce qui suit.

Certaines entreprises hypothécaires offrent déjà la possibilité de prolonger le délai de remboursement en cas d'augmentation du taux d'intérêt, mais d'une manière plus nuancée. Il faut en effet tenir compte de la durée convenue du crédit ou du moment où une telle prolongation est demandée.

Explications

Prolonger un crédit de 5 ans n'est pas la même chose pour un crédit à relativement court terme que pour un crédit à long terme (indépendamment de la durée de validité de l'inscription hypothécaire).

C'est une question de fixation du prix. Comme il ressort du tableau ci-dessous (qui pourrait constituer une partie d'un tarif de taux d'intérêt), les tarifs sont différents pour une formule "accordéon" en fonction de la durée initiale.

Formules	Taux d'intérêt périodique	Taux d'intérêt annuel correspondant
1/1/+3/-3/index A mensualité fixe (durée initiale 15 ans)	0,363%	4,45%
1/1/+3/-3/index A mensualité fixe (durée initiale 20 ans)	0,387%	4,75%
1/1/+3/-3/index A mensualité fixe (durée initiale 25 ans)	0,435%	5,35%

Après d'une grande banque, la durée initiale de 15 ans ne peut être prolongée que de 3 ans, celle de 20 et de 25 ans de 5 ans.

D'autres combinaisons demanderaient également d'autres prix.

Si l'intention est d'appliquer également ce système au *portefeuille existant*, alors se pose un problème de *pricing*, car il n'en n'est pas tenu compte lors de la fixation du prix. Ceux qui ont choisi les formules « accordéon » existantes ont payé mais, pour une durée initiale de 15 ans, ils pourraient aussi demander 5 ans au lieu de 3 ans, en fonction de la formulation d'une éventuelle future disposition légale en la matière.

On crée des situations injustes et des fixations de prix inadaptées.

Si cela était appliqué uniquement pour les *nouveaux portefeuilles*, alors comme nous l'avons déjà signalé avant, le taux d'intérêt en général devrait augmenter, même pour celui qui n'est pas intéressé.

On ne tient absolument pas compte de la réalité économique et financière et, en outre, il y a des produits sur le marché avec lesquels on peut atteindre le but fixé.

Il faut éviter qu'une telle prolongation puisse être demandée après que le changement de taux d'intérêt a eu lieu, parce que cela peut donner lieu à de nombreuses rectifications et problèmes pratiques.

Il est inacceptable qu'une intervention initialement purement commerciale de quelques entreprises hypothécaires qui peuvent supporter le risque qui en découle, soit imposée à toutes les entreprises hypothécaires, sans aucune analyse "coûts-bénéfices", donc sans rechercher aucunement une *better regulation*. On ne peut pas contraindre toutes les entreprises hypothécaires de s'engager dans ce type de crédit. Une telle mesure ne peut certainement pas devenir une obligation légale. En effet, des aspects de l'ALM jouent. En outre, le danger de rétroactivité de la mesure existe. Le développement du produit doit rester le *core business* des prêteurs et les autorités ne peuvent pas intervenir dans les aspects ALM. Les candidats-emprunteurs intéressés par ces méthodes ont toujours le choix de s'adresser à des prêteurs qui appliquent cette méthode.

De plus, **les représentants de la production et de la distribution** ne voient d'ailleurs pas pourquoi la prolongation de la durée du remboursement doit absolument être limitée à cinq ans. La prolongation, en fonction des données concrètes du dossier, sera plus courte ou plus longue. Cette disposition serait absolument inutile.

Selon les représentants des organisations de consommateurs, la prolongation de la durée du crédit devrait être possible "sans frais supplémentaires". Ici, ces représentants oublient le cadre réglementaire:

L'article 11, alinéa 1^{er}, de la loi relative au crédit hypothécaire stipule : "*En dehors des frais légaux inhérents à l'hypothèque et de ce qui pourrait être dû en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires, ne peuvent être mis à charge du demandeur de crédit ou de l'emprunteur que des frais de constitution de dossier et des frais d'expertise des biens offerts en garantie.*"

La loi limite donc les frais à ceux pour la constitution du dossier bien que ceux-ci soient précisés comme suit et quelque peu nuancés dans l'exposé des motifs (Document parlementaire, 1990-1991, 1742/1, p.7): "*Les frais généraux de gestion, tels que les frais de correspondance, d'attestations fiscales et autres, font partie de la gestion financière globale du prêteur; ils doivent donc être supportés par le produit des intérêts, dont le taux est déterminé par le prêteur. Si dans le cours du crédit, l'emprunteur fait usage de certaines options ou demande certaines adaptations qui donnent lieu pour le prêteur à des frais, il est évident que ceux-ci peuvent, de commun accord, être mis à charge de l'emprunteur, sous réserve du présent chapitre.*"

L'exposé des motifs permet par conséquent à l'entreprise hypothécaire de facturer des frais lorsque le prêteur utilise certaines options pour modifier les paramètres du crédit, comme la prolongation ou la réduction de la durée du crédit.

Des frais de dossiers peuvent donc être facturés lors de demandes d'adaptation qui ne relèvent pas de la gestion normale du dossier et auxquelles l'entreprise hypothécaire réserve une suite positive.

La CBFA a confirmé cela par écrit.

Donc, il existe déjà actuellement des "formules accordéon" où la charge mensuelle reste fixe et la durée peut varier, mais le taux d'intérêt pour ces formules est supérieur au taux d'intérêt pour les mêmes types de crédit sans cette formule. Si une option doit être possible au cours du crédit et qu'aucun frais ne peut être facturé, alors cela doit effectivement pouvoir être calculé à l'avance dans le taux d'intérêt et les tarifs seront plus coûteux pour tous même si l'on n'est pas intéressé par une formule accordéon. Dans les crédits existants, les entreprises hypothécaires n'en ont en tout cas pas tenu compte dans leur prix pour le crédit.

Les représentants des organisations de consommateurs, à l'exception du Gezinsbond, maintiennent leur point de vue concernant la prolongation de la durée de 5 ans maximum. En effet, les consommateurs sont de plus en plus obligés de choisir un emprunt avec des durées plus longues (de 25, 30 ou 40 ans). Cela signifie que de nombreuses personnes remboursent leur emprunt jusqu'à l'âge de leur pension ou presque. Si des prolongations de 10, 15 ou 20 ans sont possibles, cela revient à dire que de nombreuses personnes devront rembourser leur emprunt jusqu'à par exemple 80 ans. Il faut l'éviter si l'on ne veut pas risquer que des personnes ne remboursent pas leur emprunt car ils devront se contenter d'un revenu de pension inférieur. Le Ministre avait d'ailleurs demandé que des propositions soient formulées en vue de limiter le surendettement.

Enfin, selon les représentants de la production et de la distribution, la proposition de **ces représentants** ferait augmenter les taux d'intérêts. **Ces représentants** ont déjà mené une discussion similaire à la fin des années '80 lorsque les banquiers n'étaient pas partisans de plafonds lors de la révision d'un taux d'intérêt variable. Travailler avec des plafonds pour les taux d'intérêts variables aurait pour conséquence que les taux d'intérêt en Belgique seraient parmi les plus élevés d'Europe, ce que nous n'avons certainement pas constaté, puisque les taux d'intérêt en Belgique sont actuellement parmi les plus bas d'Europe.

Les représentants de la production et de la distribution mentionnent que l'on trouve sur le marché des produits qui atteignent le but fixé. **Les représentants des organisations de consommateurs** signalent qu'il y en a très peu (ils n'en connaissent qu'1) qui proposent ce produit, la concurrence ne pouvant dès lors pas jouer.

Les représentants de la production et de la distribution indiquent que le "crédit accordéon" est un terme de marketing et qu'il existe d'autres termes pour des produits similaires auprès d'autres institutions de crédit. Sept entreprises sur neuf interrogées ont communiqué à l'Union professionnelle du Crédit, en novembre 2009, qu'elles accordaient des crédits accordéon. Une de ces sept entreprises, un *servicer*, a fait savoir que la plupart de ses clients-emprunteurs appliquent la formule. Les formules où la mensualité reste inchangée avec le risque que le crédit ne soit pas remboursé entièrement à la date de fin de la prolongation maximale et où le prêteur supporte ce risque et l'emprunteur est entièrement libéré, où le taux d'intérêt est adapté à la baisse de sorte que la durée maximale et la mensualité soient respectées sont rares et ne peuvent pas non plus être imposées à tous les prêteurs. Habituellement, la mensualité est augmentée lorsque la prolongation (maximale) de la durée est insuffisante pour garantir la mensualité.

Ces représentants concluent que, si en cas d'augmentation des taux d'intérêt on octroyait unilatéralement au consommateur le droit légal de prolonger la durée du crédit, cela entraînerait une augmentation des tarifs. Il ressort des tarifs des diverses entreprises hypothécaires que des durées plus longues donnent lieu à des tarifs plus élevés. La mesure proposée n'est des lors pas de nature à protéger tous les consommateurs. Seuls les consommateurs confrontés à des difficultés de paiement sont protégés. Mais ces consommateurs peuvent déjà maintenant compter sur la compréhension du prêteur (via un report de paiement ou un plan d'amortissement adapté) et du législateur (via des facilités de paiement).

Ici aussi, le législateur devrait laisser aux parties contractantes suffisamment de liberté, de sorte que les entreprises hypothécaires puissent mettre sur le marché différents produits, ce qu'elles font d'ailleurs, et que la concurrence puisse jouer (ce qui est de nouveau à l'avantage du consommateur).

2.2.4.3. Les représentants des organisations de consommateurs et le représentant des organisations des classes moyennes indiquent que pour les emprunts avec un taux d'intérêt variable, le taux d'intérêt est revu selon l'évolution d'un indice de référence. Puisqu'il arrive encore que le consommateur soit victime du manque de clarté et de transparence lors des emprunts à taux d'intérêt variable, il convient que les institutions financières soient contraintes à appliquer, pour l'indice de référence initial, le plus récent, à savoir l'indice du mois précédant la date de l'offre de crédit définitive.

En ce qui concerne l'obligation, pour l'indice de référence de début, d'appliquer l'indice le plus récent que l'on peut utiliser, **les représentants de la production et de la distribution** communiquent ce qui suit.

En fait, les représentants des organisations de consommateurs demandent l'instauration légale de tarifs de taux d'intérêt mensuels.

Art 9, § 1, 5° LCH (entré en vigueur le 1.9.1998) stipule ce qui suit :

" 5° La valeur initiale de l'indice de référence est (...) la valeur de l'indice de référence figurant à leur tarif de taux d'intérêt pour le type de crédit considéré. Dans ce cas, cette valeur est celle du mois civil précédant la date de ce tarif."

La façon de fixer les indices de référence a été examinée fin 1997 en collaboration avec les Consommateurs au sein du Conseil de la Consommation et elle a été perfectionnée dans le sens d'un raccourcissement de la période de fixation et d'un rapprochement dans le temps du moment de la fixation et de tant celui de la reprise dans le tarif des taux que celui de l'application de la variation.

Il s'agit donc d'un indice réaliste, qui, s'il avait dépendu du secteur, aurait été davantage réaliste, mais ce sont les consommateurs qui ont souhaité voir la période de fixation plus étendue.

Quoi qu'il en soit, la technique de référence est devenue plus réaliste et cohérente qu'auparavant et permet de conserver le rapprochement entre la fixation du tarif et l'indice de référence.

Au cours de l'examen de 1997, jamais il a été question d'imposer aux entreprises hypothécaires, grandes ou petites, de reprendre les indices, calculés et publiés mensuellement, dans un tarif des taux à imprimer chaque mois de suite. Par ailleurs, même le législateur ne l'a pas imposé (voir documents de

la Chambre des Représentants n° 946/3-96/97 du 5 mai 1997, p. 2-3, et n° 946/7-96/97 du 28 juin 1997, p. 21).

Si quelques grandes banques ont, sur base d'analyses de coûts et d'informatique, estimé pouvoir procéder à des adaptations mensuelles de leur tarif des taux, ceci est leur bon droit, mais ne peut être imposé à toutes les entreprises hypothécaires.

Les représentants de la production et la distribution concluent que l'indice initial doit financièrement se situer le plus près possible du taux d'intérêt négocié avec le demandeur de crédit, c'est-à-dire du taux d'intérêt qui a été proposé dans le tarif du temps de la demande de crédit. C'est dès lors la raison pour laquelle, en 1998, le législateur est passé au système actuel. Un retour au système de 1992 (indice de référence préalable à l'offre de crédit) n'est donc pas souhaitable et confronterait d'ailleurs le consommateur à un élément qui n'a pas été négocié. De ce point de vue, la mesure proposée n'est donc pas de nature à protéger le consommateur. Et ici aussi, les prêteurs attendent du législateur un peu de persévérance.

2.2.5. Le passage à une institution plus avantageuse pour le consommateur pour les produits accessoires ne devrait pas avoir d'influence sur le taux d'intérêt

Les représentants de la production et de la distribution signalent que déjà auparavant certains parlementaires soulignaient ce qui suit : *“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 du consommateur qui décide de faire jouer la concurrence en sa faveur.”*

Ces représentants font remarquer que ce raisonnement et la formulation sont démagogiques et populistes et qu'il ne s'agit évidemment pas d'une augmentation du taux d'intérêt mais bien de l'abandon de la réduction contractuelle. Il ressortira des explications suivantes que, de par la nature des choses, il n'est pas question de punition ou de taux d'intérêt de pénalisation et qu'il ne peut pas être question de réductions permanentes du taux d'intérêt.

En annexe 3 de cet avis, **ces représentants** approfondissent le raisonnement suivant.

La suppression de l'assurance (quelle que soit la raison) a évidemment aussi pour conséquence la suppression de l'avantage (diminution du taux d'intérêt) pour le consommateur.

En effet, le prêteur a consenti à une réduction de rentabilité du crédit hypothécaire, parce que la souscription simultanée d'une assurance compense la « perte » sur le crédit hypothécaire.

Maintenant que l'avantage de l'assurance lui est supprimé, il est normal que le crédit hypothécaire en tant que tel réalise de nouveau un rendement raisonnable d'un point de vue économique.

Ils concluent que lorsque le preneur d'assurance souhaite utiliser son droit de résiliation annuel, il peut toujours le faire, mais la réduction de taux d'intérêt va tomber à l'avenir, chez la plupart des entreprises hypothécaires. L'emprunteur le sait très bien. Il prend alors une décision dont il connaît à l'avance les conséquences. Ce qui n'empêche pas les prêteurs, dans leurs documents précontractuels et dans l'offre de crédit, d'attirer encore plus clairement l'attention sur ce point. Parler de “tarifs inadmissibles et de

pénalisaiton” et d’être “victime de vente couplée” témoigne d’une malhonnêteté intellectuelle. En ce qui concerne l’aspect vente couplée, **ces représentants** renvoient à l’avis 403 du 6 novembre 2008 du Conseil de la Consommation.

Les entreprises hypothécaires qui continuent malgré tout à octroyer ces réductions de taux d’intérêt parce qu’elles peuvent se le permettre financièrement sont libres de le faire mais cela ne peut pas être une obligation pour les autres entreprises de travailler également de la sorte.

Les représentants des organisations de consommateurs et les représentants des organisations des classes moyennes estiment que le consommateur doit pouvoir faire jouer la concurrence sans contrainte. Aussi, ils préconisent qu’en cas de passage à une institution plus avantageuse pour les sous-produits (compte à vue, assurance solde restant dû, assurance habitation, ...), il ne peut y avoir d’influence sur le taux d’intérêt final du prêt.

Dans l’état actuel de la législation, il faudrait que le consommateur soit complètement informé sur le fait que s’il est lié, il doit s’y tenir. Néanmoins, dans le futur, **les représentants des organisations de consommateurs et les représentants des organisations des classes moyennes** plaident pour que ce ne soit plus le cas.

La législation actuelle qui autorise les réductions liées à des conditions doit obliger les fournisseurs de crédit à mentionner plus clairement dans l’offre de crédit les conditions liées aux réductions accordées (la domiciliation obligatoire du salaire, l’assurance solde restant dû et la police incendie auprès du prêteur) ainsi que les conséquences sur la mensualité dues à la suppression de certaines réductions lorsque le consommateur ne répond plus à certaines conditions posées.

Ces représentants trouvent qu’il est inadmissible que les personnes puissent rester prisonnières pendant 30 ou 40 ans auprès de leur prêteur non seulement pour des assurances mais également pour d’autres produits. La plupart des emprunteurs ne le savent pas. Cela n’est d’ailleurs pas mentionné ou pas clairement dans le prospectus.

Enfin, dans son “Libre blanc” sur le crédit hypothécaire, la Commission européenne a qualifié ces pratiques de pratiques abusives. La CE a parlé d’une « pratique déloyale ».

En outre, **ils** rappellent que ce type de pratique contrevient au principe de l’analyté des contrats d’assurances consacré par l’article 30 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d’assurance terrestre. Le client est contraint de rester lié « de facto » à l’assureur et/ ou courtier imposé par le prêteur pour une durée qui peut aller jusqu’à 30 ans ou plus.

Ce type de pratique pose également problème concernant:

- l’évolution et l’amélioration des produits et tarifs dans le temps,
- l’évolution familiale du client et de ses besoins futurs,
- les principes de base de la politique prudentielle. Par exemple si une assurance est souscrite auprès d’une entreprise appartenant au même groupe financier, le banquier devient, en quelque sorte, son propre assureur puisqu’il est, en pratique, le premier bénéficiaire du contrat. En cas de décès,

c'est au sein du même groupe que le sinistre sera subi : l'assureur solde restant dû du groupe X versera au banquier de ce même groupe X le solde qui lui revient.

- la résiliation éventuelle par l'assureur désigné (par exemple après sinistre, etc.). Le client serait alors doublement pénalisé : il verrait son assurance résiliée et le taux d'intérêt du crédit augmenté.

Les représentants de la production et de la distribution concluent que si le législateur empêchait que les réductions d'intérêts soient retirées pour l'avenir au cas où l'emprunteur ne répondrait plus aux conditions relatives aux réductions d'intérêts, cela signifierait *de facto* que les réductions d'intérêts soumises à des conditions sont interdites. Cela impliquerait un appauvrissement de l'offre de produits et une réduction de la concurrence. Bref, moins de protection pour le consommateur, qui ne pourra pas davantage profiter de tarifs inférieurs s'il fait également confiance au prêteur pour d'autres services.

Les représentants des organisations de consommateurs ne sont pas d'accord avec le point de vue précédent des représentants de la production et de la distribution. Il y a déjà certaines compagnies où l'on ne perd pas réductions d'intérêts si l'on change de produit secondaire. En pratique, il est donc parfaitement possible de conserver la réduction conditionnelle d'intérêts et ces réductions ne doivent absolument pas être interdites.

2.2.6. Tarifs officiels fiables

2.2.6.1. Les représentants des organisations de consommateurs, sauf le Gezinsbond, indiquent qu'actuellement, les tarifs pratiqués par les prêteurs sont des plus opaques. Cela a pour conséquence une inégalité des armes entre le consommateur et le prêteur. Cette opacité des tarifs donne presque carte blanche au prêteur et ce, au détriment du consommateur qui n'a pas les moyens de négocier sur pied d'égalité durant la phase précontractuelle.

Or, une feuille de tarif est un élément important en vue de rendre les tarifs transparents afin d'offrir au consommateur la possibilité de comparer facilement les conditions prévues par les différents prêteurs. Cette feuille de tarif permettrait d'améliorer la transparence ainsi qu'une saine concurrence entre les prêteurs et intermédiaires de crédit, ce qui ne peut qu'être favorable au consommateur. La feuille de tarif doit offrir une réponse sur l'opacité actuelle des tarifs.

Pour cette raison, **les représentants des organisations de consommateurs, à l'exception du Gezinsbond,** plaident pour que chaque prêteur délivre une feuille reprenant des tarifs complets.

De Gezinsbond fait remarquer que les consommateurs, certainement pour leur crédit-logement, font souvent du shopping bancaire. Pour des raisons commerciales et sous la pression de la concurrence, les banques et les sociétés de crédit offrent aujourd'hui des réductions commerciales supplémentaires pour conserver leurs clients ou pour attirer des clients intéressants. Ces réductions commerciales supplémentaires comme armes contre les réductions et tarifs non connus de la concurrence font même plonger les fournisseurs de crédits en dessous de leur tarif-plancher officiel. Si les fiches de tarif devaient obligatoirement mentionner toutes les réductions, y compris les réductions commerciales, cette marge de

négociation comme atout commercial disparaîtrait, de sorte que le consommateur ne pourrait plus bénéficier de tarifs avantageux exceptionnels.

Les représentants de la production et de la distribution peuvent donner leur accord sur le point de vue du Gezinsbond et font remarquer que les candidats-emprunteurs, dans la phase précontractuelle, ne sont effectivement pas sans défense et s'émancipent dans leur négociation sur le prix du crédit après shopping.

Ils signalent aussi que les listes de tarifs (également les "fiches" ou « cartes ») sont en soit parfaitement fiables et transparentes. Autrement, elles ne seraient (pourraient) d'ailleurs pas (être) soumises pour approbation à la CBFA.

L'article 47, §2, alinéas 2 et 3, de la LCH, stipule depuis le 1er septembre 1998 ce qui suit:

"En ce qui concerne les crédits offerts par l'entreprise hypothécaire, ce prospectus doit contenir le tarif des taux d'intérêt, y compris toutes les réductions et majorations de taux éventuelles et toutes les conditions d'octroi.

Les parties peuvent convenir de réductions ou de majorations dérogeant au prospectus, si celles-ci sont plus avantageuses pour l'emprunteur ou si elles ont été négociées à son initiative."

Les représentants des organisations de consommateurs écrivent eux-mêmes également que le crédit hypothécaire est le produit de fidélisation par excellence pour les prêteurs. Cela signifie seulement que la concurrence sur ce produit est très rude, au bénéfice du consommateur. D'une part, la fiche de tarifs est en partie à la base de cette concurrence, d'autre part, elle ne peut pas être comprise en ce sens qu'elle porte préjudice à la liberté contractuelle des parties concernées. Lorsque les représentants des organisations de consommateurs estiment qu'un bulletin des tarifs devrait reprendre le plus fidèlement possible le tarif réellement proposé dans les agences et devrait se rapprocher au maximum de la réalité, ils confirment et reconnaissent que l'on peut déroger au bulletin des tarifs à l'avantage et donc dans l'intérêt du candidat-emprunteur.

A juste titre, ni la LCH, ni son arrêté d'exécution ne stipulent que la liste des tarifs doit pouvoir être appliquée directement dans la plupart des cas, comme les représentants des organisations de consommateurs le font remarquer. En plus du fait qu'elle peut *toujours* être appliquée *directement* et qu'elle est rédigée à cet effet, ce ne serait pas nécessairement dans l'intérêt des candidats-emprunteurs qu'elle soit également appliquée dans la majorité (quelle majorité d'ailleurs ?) des cas.

Dire, comme les représentants des organisations de consommateurs, que chaque prêteur doit fournir un tarif qui reprend les tarifs « complets », est non seulement contraire aux principes corrects d'une économie de marché (un vendeur peut toujours diminuer son prix affiché par rapport à un client déterminé) mais également aux intérêts des consommateurs (liberté contractuelle). En outre, on ne sait pas clairement ce qu'entendent les représentants des organisations de consommateurs par tarifs "complets".

On doit savoir ce que l'on veut : soit un tarif publié auquel le prêteur et l'emprunteur doivent se tenir de manière stricte et auquel une offre ne peut pas déroger vers le bas à l'avantage du consommateur, soit une possibilité de négocier pour le candidat-emprunteur sur la base du tarif publié.

Les représentants des organisations de consommateurs communiquent que les représentants de la production et de la distribution parlent de bulletins des tarifs qui sont soumis pour approbation à la CBFA. **Ces représentants** indiquent qu'en pratique, on élabore 2 types de bulletins des tarifs : les bulletins des tarifs officiels que l'on envoie à la CBFA et les bulletins des tarifs qui sont appliqués en pratique. Cela ressort également d'enquêtes anonymes auprès d'agences bancaires. **Ces représentants** demandent que l'on interdise le travail avec deux bulletins des tarifs différents et que les tarifs officiels doivent aussi être mentionnés au bulletin officiel des tarifs. Maintenant, il y a une absence totale de transparence.

Ils communiquent que la CBFA également a réalisé une enquête sur les taux d'intérêt officiels et réels, que des différences significatives sont constatées chez certaines institutions et que la CBFA plaide également pour davantage de transparence.

Les représentants de la production et de la distribution concluent que si, comme proposé, on interdisait aux entreprises hypothécaires d'accorder des taux d'intérêt inférieurs aux tarifs publiés, on ne pourrait négocier les taux d'intérêt et les consommateurs individuels ne pourraient plus faire jouer la concurrence entre entreprises hypothécaires dans le domaine des taux d'intérêt. C'est un exemple significatif de protection des consommateurs mal comprise et tout à fait contraire à la politique européenne.

2.2.6.2. Les représentants des organisations de consommateurs estiment que les consommateurs doivent avoir la possibilité, durant la durée légale de trente ans de leur garantie hypothécaire, à n'importe quel moment, moyennant des frais peu élevés (0,3% sur la capital garanti), de prolonger eux-mêmes leur inscription au bureau des hypothèques pour une nouvelle période de trente ans. Cette prolongation de la garantie hypothécaire est nécessaire pour permettre au consommateur de procéder à des mesures d'économie d'énergie et/ou à des constructions ou transformations en cas de handicap ou d'invalidité. La durée de validité maximale actuelle de trente ans de l'affectation d'hypothèque empêche dans de nombreux cas une reprise pour financer ces investissements parce qu'il ne reste généralement pas suffisamment de temps pour répondre à la durée minimale de 10 ans exigée pour la déduction fiscale de tels crédits-logement. De nombreux consommateurs ne savent pas qu'avant l'échéance de leur inscription hypothécaire, ils peuvent la prolonger de trente ans. La pratique nous apprend que les banquiers et les notaires n'informent pas suffisamment le consommateur de cette possibilité, de sorte que le consommateur, par la force des choses, fait établir un nouvel acte d'hypothèque inutile, ce qui s'accompagne d'un coût considérablement plus élevé.

Les représentants de la production et de la distribution font remarquer que l'inscription hypothécaire peut toujours être prolongée à la fin de sa trentième année, les frais de renouvellement à payer au bureau de conservation des hypothèques étant ceux fixés par la loi. Le crédit ("avance") dans le cadre d'une hypothèque pour toutes sommes ou d'une ouverture de crédit à durée indéterminée contracté

par exemple dans la 27^{ème} année de cette durée de validité peut donc être conclu sans problème pour une durée plus longue que les trois ans encore restant pour la durée de validité de l'inscription et donc également pour plus de dix ans.

Ce qui constitue toutefois un problème est le fait que l'administration fiscale exigerait que l'*inscription hypothécaire*, en plus du crédit même, doive également encore au moins courir pendant dix ans lors de la conclusion du crédit, alors que le Code des impôts sur les revenus ne l'exige pas comme condition de déductibilité. Une solution consisterait donc selon l'administration fiscale à prolonger anticipativement l'inscription existante lors de la conclusion du crédit au cours de la 27^{ème} année précitée. Ainsi, cela devrait déjà être le cas si le crédit est conclu dans les premiers jours de la 21^{ème} année de cette durée de validité. Cela est évidemment incompréhensible pour les emprunteurs mais également pour les prêteurs, car cela porte préjudice à la technique de l'hypothèque pour toutes sommes, à l'ouverture de crédit à durée indéterminée, au régime hypothécaire, etc. Le point de vue du Fisc est dicté par le fait qu'il pense à tort que les prêteurs hypothécaires, lorsqu'il n'y a pas de renouvellement à la fin de la 30^{ème} année de l'inscription, continuent à délivrer des attestations de paiement, alors qu'il n'a jamais été question d'une telle fraude au cours des 50 dernières années. Si la méthode du renouvellement anticipé n'est pas appliquée, l'administration fiscale souhaite que les entreprises hypothécaires s'alignent alors à l'avenir sur les conditions qu'il a imposées d'une "tolérance administrative" en la matière, qui consiste notamment à ce que l'on touche pour la énième fois aux attestations fiscales de base uniques et aux attestations de paiement annuelles et à ce que les emprunteurs, dans leur contrat ou dans les conditions générales de base du crédit pour les nouveaux crédits et dans un avenant distinct à signer obligatoirement pour les crédits existants, vont trouver une clause inutile sur le renouvellement que l'entreprise hypothécaire exécutera à la fin de la 30^{ème} année. Pour les crédits existants, il faudrait même de nouveau délivrer une attestation de base "unique", donc au cours du crédit, ce qui est pour l'emprunteur, à juste titre, tout aussi peu évident. En outre, lorsque l'inscription hypothécaire doit être renouvelée dans les 10 premières années de l'avance, le renouvellement doit se faire pour le montant initial de l'avance. L'administration fiscale enlève ainsi au contribuable la possibilité de renouveler l'inscription hypothécaire le cas échéant uniquement à concurrence du montant emprunté impayé. Ce qui nécessitera donc des frais plus élevés inutiles.

Cela, alors que l'hypothèque (dans la grande majorité des cas, il s'agira d'une hypothèque pour toutes sommes) était *auparavant toujours* renouvelée dans sa 30^{ème} année et – sans les nouvelles conditions fixées par l'administration fiscale – serait également renouvelée à l'avenir (rien que de par la nature de son statut civil, donc le régime hypothécaire), si le client veut continuer à bénéficier de ses avantages fiscaux, sinon l'entreprise hypothécaire se rend coupable de négligence vis-à-vis du client et elle contribue avec le client à frauder l'administration fiscale si l'on ne procède pas au renouvellement et si des attestations de paiement continuent à être délivrées.

Compte tenu de ce qui précède et alors que les représentants des organisations des consommateurs demandent que le coût pour un renouvellement de l'inscription hypothécaire soit réduit, **les représentants de la production et de la distribution** leur proposent d'être d'accord que les emprunteurs seraient avantagés avec une durée de validité de par exemple 50 ans, de sorte qu'ils ne doivent plus tenir compte de cette problématique du renouvellement et des frais qui y sont liés. Cela

signifierait une simplification administrative bienvenue pour l'emprunteur et le prêteur. Pour les entreprises hypothécaires, le renouvellement ne signifie en effet rien d'autre que des formalités administratives et des frais qui doivent être facturés dans les frais de gestion et donc dans le prix du crédit. On peut alors, une fois des dettes payées, procéder ultérieurement à la mainlevée-radiation par exemple lors de la vente du bien immeuble ou du décès.

Les représentants des organisations de consommateurs s'opposent à la prolongation automatique et généralisée de la durée d'une inscription hypothécaire de trente ans à cinquante ans ou à perpétuité, parce que cette proposition confronte le consommateur, dans plus de situations, en cas de vente, à des frais supplémentaires de mainlevée. Ces frais de mainlevée dépassent dans de nombreux cas le faible coût pour prolonger l'inscription hypothécaire de trente ans.

2.2.7. L'indemnité de emploi en cas de remboursement anticipé

Les représentants des organisations de consommateurs proposent de diminuer l'indemnité de emploi de trois mois à un mois lorsqu'un emprunteur désire rembourser anticipativement un prêt hypothécaire de façon totale ou partielle. Cette indemnité est souvent injustifiée, car les organismes prêteurs n'apportent nullement la preuve que ces intérêts constituent une juste et objective compensation d'une perte économique.

Or, la perte économique est surtout dans le chef de l'emprunteur qui se voit obligé de rembourser en plus du montant du remboursement anticipé, une indemnité de trois mois d'intérêts.

Les représentants des organisations de consommateurs proposent de modifier l'article 12 de la loi sur le crédit hypothécaire.

Les représentants de la production et de la distribution rappellent que la LCH de 1992 a réduit de maximum 6 mois d'intérêts à 3 mois, l'indemnité forfaitaire de emploi d'application pour tous les crédits hypothécaires aux particuliers.

Ces représentants font remarquer que réduire encore davantage cette indemnité, comme le fait la proposition de loi, sans réfléchir à la signification exacte de sa technique, est préjudiciable à une manière justifiée et orthodoxe de gestion saine et rentable en matière de crédit. A l'autre extrémité de l'approche de cette indemnité, on retrouve le calcul de l'indemnité actuarielle ("yield maintenance indemnity", qui peut être appliquée au R-U, en Suède, au Portugal, en Autriche, aux Pays-Bas, en Irlande, en Grèce, en Allemagne, au Danemark et dans de nombreux Etats membres de l'Union européenne, parfois sous certaines conditions) accepté au niveau mondial.

L'indemnité de emploi doit être "*fair and objective*", ce qui signifie qu'elle doit tenir compte des intérêts des prêteurs et des emprunteurs. Les prêteurs veulent non pas "*d'avantage*" mais "*de manière plus correcte*".

Ces représentants plaident par conséquent eux-mêmes pour un remplacement urgent de l'indemnité actuelle de remploi par une technique plus équitable et plus objective. La limitation forfaitaire actuelle de cette indemnité à trois mois d'intérêts sur le capital remboursé est inéquitable et arbitraire. Ils précisent ce point de vue de manière détaillée dans l'annexe 3 de cet avis, pour développer ci-après leur propre proposition en la matière.

Ces représentants constatent que le souhait des représentants des organisations de consommateurs de ramener cette indemnité à un mois d'intérêts est déjà repris dans la proposition de loi 52 K 1226/001 du 5 juin 2008 "*modifiant la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire afin de diminuer l'indemnité en cas de remboursement anticipé total ou partiel*".

Lors de l'audition du 3 mars 2009 organisée par Commission de l'Economie de la Chambre dans le cadre de cette proposition de loi, Febelfin a formulé une proposition visant à introduire une indemnité de remploi modulée, en fonction de la période restante de fixité du taux d'intérêt.

A la suite de l'audition, durant laquelle il a été demandé quels étaient les systèmes actuels dans les pays voisins, Febelfin a toutefois élaboré une nouvelle contre-proposition, basée sur le système néerlandais. **Les représentants de la production et de la distribution** reprennent ici cette proposition comme leur propre proposition.

Les caractéristiques principales du système néerlandais pour cette indemnité, mentionnées dans le "Code de conduite des financements hypothécaires" néerlandais (point 9 à 11), sont les suivantes:

Funding loss, mais les conditions doivent être clairement décrites dans le contrat, de sorte que les variables utilisées soient contrôlables.

A. Remboursement anticipé partiel

- *Chaque année, le consommateur peut rembourser gratuitement 10% du montant initial.*
- *Pour ce qui dépasse ces 10% : aucune indemnité si le calcul se fait sur la base de la différence entre l'intérêt initial et l'intérêt en cas de remboursement anticipé et si l'intérêt en cas de remboursement anticipé est supérieur à l'intérêt initial. Cependant, liberté pour le prêteur de calculer une indemnité en fonction d'une autre méthode.*

B. Remboursement anticipé total

Un régime particulier est applicable dans les cas suivants:

- *En cas de décès du client (remboursement par une indemnité liée au décès) aucune indemnité n'est facturée.*
- *En cas de vente volontaire de gré à gré suivie par un déménagement, aucune indemnité si:
 - *le fournisseur de crédit offre un nouveau CH aux mêmes conditions et si le client n'accepte pas cette offre ;*
 - *Si l'on ne peut pas exiger du fournisseur de crédit qu'il offre un nouveau CH, comme mentionné sous a (par exemple, parce que la fourniture ne relèverait pas des normes qu'il applique).**

Dans les deux cas, l'indemnité est au maximum égale à 4 mois d'intérêts ou 3% du montant remboursé anticipativement.

- *En cas de vente forcée, uniquement une indemnité si la vente est la conséquence d'un acte ou d'une négligence pouvant être reprochée au consommateur. Dans ce cas, l'indemnité est au maximum égale à 4 mois d'intérêt ou 3% du montant remboursé anticipativement.*

Aussi dans ces cas de vente volontaire et forcée : aucune indemnité si le calcul se fait sur la base de la différence entre l'intérêt initial et l'intérêt en cas de remboursement anticipé et si l'intérêt en cas de remboursement anticipé est supérieur à l'intérêt initial. Cependant, liberté pour le prêteur de calculer une indemnité en fonction d'une autre méthode.

Pour les cas où le *funding loss* peut être facturé, Febelfin et donc **les représentants de la production et de la distribution** proposent pour le mode de calcul du "*funding loss*" ce qui suit :

- calcul jusqu'à la variation suivante du taux d'intérêt (pas jusqu'à l'échéance finale) ;
- calcul pas selon la courbe des taux d'intérêts, mais sur la base d'un indice (ce qui est plus transparent), à savoir l'Euribor ou l'IRS au lieu des indices actuels (certificats de trésorerie à 12 mois et OLO), puisque l'Euribor/IRS répond davantage à la réalité économique;
- cela impliquerait que l'indice Euribor/IRS, comme les indices actuels, devrait également être communiqué chaque mois ;
- des indices de référence supplémentaires seraient nécessaires pour 15Y et 20Y. En outre, le marché est trop peu actif et donc trop fluctuant pour obtenir un IRS représentatif.

Exemple : un crédit sur 20 ans fixes avec un remboursement anticipé après 5 ans (il reste donc 15 ans). Calcul de l'indemnité sur la base de références objectives : IRS (à l'octroi) - IRS (au moment du remboursement anticipé) = X % comme perte par délai de remboursement dans le tableau d'amortissement. La sommation (X,X',X'', ...) doit être actualisée au jour du remboursement anticipé à l'IRS au moment du remboursement anticipé.

Exemples concrets de calcul

En partant des caractéristiques suivantes du crédit, à savoir un crédit avec un taux d'intérêt fixe de 120.000 €, 20Y à 5,20% et un crédit avec un taux d'intérêt variable de 120.000 €, 20Y 3/3/3 à 3,80%, et partant d'une différence d'intérêt de 0,70% pour le crédit à taux d'intérêt fixe et de 0,45% pour le crédit à taux d'intérêt variable, l'indemnité de remploi a été calculée dans les *modèles* suivants, compte tenu des moments de remboursement mentionnés ci-après:

- a) selon le *funding loss*, sans tenir compte de la règle des 10% « gratuits » valable aux Pays-Bas
- b) selon le *funding loss*, mais tenant compte de la règle des 10% « gratuits »
- c) selon le système d'indemnité de remploi forfaitaire modulée en fonction de la période restante de fixité du taux d'intérêt (9/6/3/2/1 mois d'intérêts en fonction de la durée restante jusqu'au changement de taux ou la date de fin en cas de taux d'intérêt fixe) (proposition de Febelfin du 3 mars 2009) :

Période restante de fixité	Nombre de mois d'intérêts
≤ 12 mois	1
13 ≤ X ≤ 36 mois	2
37 ≤ X ≤ 60 mois	3
61 ≤ X ≤ 120 mois	6
121 ≤ X	9

d) selon l'indemnité actuelle de remploi de 3 mois d'intérêts.

Les calculs sont faits pour les *moments* suivants de *remboursement anticipé* complet (tant pour le crédit à taux d'intérêt fixe que pour le crédit à taux d'intérêt variable sur 240 mois), qui sont quelque peu calqués sur le système d'indemnité de remploi modulée (voir c) :

1. Après 12 mois (encore 19 ans restant en cas de taux d'intérêt fixe)
2. Après 60 mois (encore 15 ans restant en cas de taux d'intérêt fixe)
3. Après 120 mois (encore 10 ans restant en cas de taux d'intérêt fixe)
5. Après 180 mois (encore 5 ans restant en cas de taux d'intérêt fixe)
7. Après 204 mois (encore 3 ans restant en cas de taux d'intérêt fixe)
9. Après 228 mois (encore 1 ans restant en cas de taux d'intérêt fixe)

Résultats :

a) crédit à taux d'intérêt fixe (120.000 €, 20Y à 5,20% - différence d'intérêts de 0,70%)

		Mode de calcul			
		Funding loss	Funding loss avec règle 10%	Proposition 9/6/3/2/1	Indemnité actuelle de remploi de 3 mois d'intérêts
Moment du remboursement anticipé	Après 12m	7.041,53	6.128,79	4.543,27	1.514,42
	Après 60m	4.894,59	3.600,84	3.919,54	1.306,51
	Après 120m	2.503,27	1.311,69	1.955,88	977,94
	Après 180m	726,27	182,51	552,05	552,05
	Après 204m	279,84	33,96	232,16	348,24
	Après 228m	34,71	0,00	40,72	122,15

b) crédit à taux d'intérêt variable (120.000 €, 20Y 3/3/3 à 3,80% - différence d'intérêts de 0,45%)

		Mode de calcul			
		Funding loss	Funding loss avec règle 10%	Proposition 9/6/3/2/1	Indemnité actuelle de remploi de 3 mois d'intérêts
Moment du remboursement anticipé	Après 12m	1.037,99	903,44	1.009,62	1.514,42
	Après 60m	457,75	336,76	435,50	1.306,51
	Après 120m	639,42	335,05	651,96	977,94
	Après 180m	424,75	106,74	368,03	552,05
	Après 204m	106,75	12,95	116,08	348,24
	Après 228m	23,93	0,00	40,72	122,15

N.B. : - En ce qui concerne la règle des 10%, le *funding loss* a été calculé en maintenant la durée.

- Lors des calculs, il a toujours été supposé que le saut de l'indice est identique (0,70 pour le fixe et 0,45 pour le variable) pour avoir une bonne base de comparaison.

Cette nouvelle proposition répond entièrement à l'objectif visé, à savoir déconseiller des remboursements spéculatifs anticipés. Il est normal que les crédits avec une plus grande garantie concernant la sécurité relative aux intérêts soient plus chers. Mais aujourd'hui, l'emprunteur peut renoncer au contrat à n'importe quel moment sans devoir payer des frais proportionnels à la perte subie de ce fait par le prêteur. La notion de 'taux d'intérêt fixe' devient de cette manière *de facto* inexistante, puisque l'emprunteur peut mettre fin à ses obligations sans indemnité pertinente.

Dans les tableaux des résultats repris ci-avant, il est clair que, dans la plupart des cas, le consommateur sera avantagé (petites cases sur fond gris) par rapport à l'indemnité actuelle de 3 mois d'intérêts. Ce n'est que dans le cas de remboursements anticipés "spéculatifs", dictés par une diminution des taux d'intérêt, que sera due une indemnité en rapport avec les pertes réelles subies par le prêteur.

Les représentants des organisations de consommateurs communiquent en conclusion que la discussion relative à la diminution de l'indemnité de remploi n'est pas nouvelle. Au début des années nonante, les organisations de consommateurs en ont également discuté avec le secteur.

Avant 1995, l'indemnité de remploi était de 6 mois d'intérêts au lieu de 3 mois d'intérêts. A ce moment, Febelfin a estimé qu'une baisse aurait pour conséquence d'être répercutée dans le taux d'intérêt et qu'avec une indemnité de remploi plus faible, les belges devraient payer les taux d'intérêt les plus élevés d'Europe.

Finalement, c'est exactement l'inverse qui s'est produit: les taux d'intérêt belges sont parmi les plus bas d'Europe. En ne comptant que 3 mois au lieu de 6 mois, la concurrence entre les prêteurs a justement été stimulée parce ce qu'il est plus aisé d'aller dans une autre banque offrant des conditions plus avantageuses.

Cette indemnité de emploi plus faible a donc entraîné davantage de concurrence, ce qui a débouché sur des taux d'intérêt plus bas. Les consommateurs sont ainsi également devenus "plus mobiles" par rapport à leur emprunt hypothécaire.

Les représentants de la production et de la distribution communiquent que la concurrence en Belgique joue effectivement au grand avantage du consommateur. Mais il ne faut pas conclure de cette constatation que, de ce fait, le problème de base susmentionné et précisé en annexe 3 est résolu, c'est-à-dire le système imparfait de l'indemnité de emploi. Il n'est absolument pas certain que la concurrence accrue et l'indemnité de emploi imparfaite et dans de nombreux cas trop faible restent acceptables pour l'avenir d'un point de vue prudentiel. L'indemnité de emploi de trois mois est beaucoup trop faible lorsque l'on rembourse d'un point de vue purement spéculatif. Si l'indemnité est encore diminuée, cela peut entraîner une augmentation drastique des taux d'intérêts fixes et/ou à terme donner le coup de grâce aux formules de variabilité du taux d'intérêt avec périodicités⁸ plus longues et aux formules de taux d'intérêt fixe dans les crédits hypothécaires.

Les représentants de la production et de la distribution estiment qu'une indemnité de emploi trop faible en Espagne a donné le coup de grâce aux taux d'intérêts fixes. Les représentants des organisations de consommateurs ne sont pas d'accord avec cette vision du secteur du crédit. En effet, la loi espagnole ne prévoit un maximum que pour le taux d'intérêt variable et la loi ne prévoit même aucun plafond pour le taux d'intérêt fixe en rapport avec l'indemnité de emploi. Comment le plafond légal peut-il signifier la fin du taux d'intérêt fixe puisqu'il n'existe absolument pas de plafond légal en Espagne pour le taux d'intérêt fixe ?

Ces représentants font remarquer que, dans un rapport publié par Commission européenne sur « *The integration of the EU Mortgage Credit Markets* », il est fait référence à une étude indépendante réalisée par l'IFF (Institute for Financial Services - Hamburg). Ce consultant en est également arrivé à la même conclusion. En Allemagne, l'indemnité de emploi est nettement supérieure à la Belgique (souvent même aucun plafond) et les taux d'intérêts y sont plus élevés que chez nous.

Pour les représentants des organisations de consommateurs, il y a différentes raisons pour lesquelles, dans certains cas, il est même illogique que le prêteur puisse demander indemnité de emploi. 2 exemples :

- 1) Lorsque le taux d'intérêt d'application pour de nouveaux clients est supérieur à ce que l'emprunteur a payé. Dans un tel cas, le prêteur aura intérêt à faire fructifier l'argent en le prêtant à un nouveau client. Il n'aura alors aucune raison d'être indemnisé.
- 2) Lorsque l'emprunteur rembourse anticipativement son emprunt à taux variable au moment où le taux d'intérêt est revu.

⁸ Comme c'est le cas en Espagne— voir Commission of the European Communities, White Paper on the Integration of EU Mortgage Markets, Brussels, 18.12.2007 (COM(2007) 807 final), ANNEX 3 IMPACT ASSESSMENT (SEC(2007) 1683), p. 60-61, en particulier, la note en bas de page 83.

En outre, **ces représentants** demandent que, dans certains autres cas, aucune indemnité de emploi ne puisse être demandée:

- lorsque l'on rembourse anticipativement après un incendie dans l'habitation de l'emprunteur ou lorsque les héritiers de l'emprunteur remboursent anticipativement après son décès, même s'il n'y avait pas d'assurance solde restant dû;
- le consommateur devrait avoir la possibilité de rembourser chaque année 10% du capital initialement emprunté dans le devoir de payer une indemnité de emploi.

Ces exigences sont basées sur le Code de conduite des financements hypothécaires néerlandais.

Si une indemnité de emploi est malgré tout due, **ces représentants** demandent que ces indemnités ne doivent être payées que durant les premières années du contrat (de sorte que le consommateur ne soit pas « prisonnier » auprès du prêteur pendant une très longue période).

En outre, **ces représentants** voudraient souligner que, dans de nombreux cas, le consommateur doit payer beaucoup plus que qu'une indemnité de emploi de 3 mois d'intérêts. Dans le cas d'un refinancement, le consommateur doit payer non seulement une indemnité de emploi de 3 mois d'intérêts (parfois 6 mois d'intérêts) mais également parfois des frais de notaire et des frais de dossier, en d'autres termes, les différents frais sont élevés pour le consommateur. Lorsqu'un consommateur souhaite changer de prêteur, cela lui coûte bien souvent beaucoup d'argent : ainsi, ces frais pour le refinancement d'un solde restant dû de 80.000 euros peuvent atteindre plus de 4.000 euros (indemnité de emploi + frais de dossier + frais d'estimation + frais de notaire).

2.2.8. Remboursement à terme dans une période de crise économique

Les représentants des organisations de consommateurs et les représentant des organisations des classes moyennes indiquent que de nombreux belges ont perdu leur emploi suite à la crise économique. Perdre un emploi, c'est aussi perdre des rentrées financières. Or on sait que le logement occupe une place de plus en plus importante dans le budget des ménages. Perdre son emploi, c'est souvent se retrouver en situation de ne pas pouvoir rembourser son emprunt hypothécaire. Et cette situation peut très vite mener à la saisie du logement et donc à la perte de l'épargne constitué par l'acquisition de ce logement.

Devoir vendre son logement parce qu'on n'est plus en mesure d'assurer les traites est une chose éprouvante, mais devoir le faire en pleine crise peut être doublement éprouvant. En effet, une personne qui vend son bien immobilier en période de crise n'est bien souvent pas la seule, ce qui a pour effet de pousser les prix du marché vers le bas et donc de faire baisser la valeur du bien vendu.

Pour éviter cela, **ces représentants, à l'exception du Gezinsbond**, demandent qu'en période de crise financière vécue par l'emprunteur, ce dernier puisse postposer le remboursement de son prêt en cas de

perte d'emploi (ex: travailleurs de Sabena, etc.). Le remboursement peut être soit postposé le temps que dure la crise ou jusqu'à ce que l'emprunteur retrouve son emploi soit étalé sur une période limitée.

Une telle mesure est salutaire tant au niveau microéconomique (ménage) qu'au niveau macroéconomique (secteur immobilier).

Les représentants des organisations de consommateurs proposent de modifier la loi anticrise du 19 juin 2009.

Le Gezinsbond trouve la proposition des autres organisations de consommateurs trop vague. D'éminents économistes ne sont aujourd'hui même pas d'accord sur le début et la fin de la crise et son importance. **Le Gezinsbond** est plutôt partisan d'étendre l'assurance actuelle "habitation garantie". Cette assurance, introduite de nouveau cette année par le Gouvernement flamand, couvre en tout temps la perte du travail et l'incapacité de travail, même si notre économie ne se trouve pas en crise. En outre, l'assurance est entièrement gratuite pour le consommateur. **Le Gezinsbond** avertit toutefois que la proposition des autres organisations de consommateurs va pousser les banques et les sociétés de crédit à augmenter leurs tarifs afin de financer cette mesure.

De nombreux consommateurs ne savent pas que l'assurance habitation garantie existe. **Les représentants des organisations de consommateurs** demandent que le prêteur soit obligé de reprendre ces informations dans le contrat de crédit.

Les représentants de la production et de la distribution communiquent, en ce qui concerne cette dernière demande des organisations de consommateurs, que conformément au Code de conduite européen⁹, les entreprises hypothécaires reprennent déjà depuis 2002 ces informations dans leur prospectus crédit hypothécaire ; le contrat de crédit n'est pas du tout le document approprié pour ces informations. En outre, **ils** se demandent ce que les représentants des organisations de consommateurs ont précisément en vue avec la modification de la loi anti-crise du 19 juin 2009 et, après avoir pris connaissance des précisions, ils devront examiner quel est l'impact sur le crédit hypothécaire. **Ils** font remarquer en passant qu'il existe aussi en Région wallonne une "Assurance gratuite contre la perte de revenus".

Ces représentants font ici référence au point de vue de Febelfin, repris *en annexe 2 de cet avis*, auquel ils souscrivent entièrement.

Ce point de vue concerne la proposition de loi "modifiant la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et concernant le remboursement en situation de crise" (Chambre des Représentants – Doc 52 1926/001 du 1^{er} avril 2009 – déposée par J.-L. Crucke c.s.) qui permet de postposer de 6 mois le remboursement d'un crédit hypothécaire en cas de crise économique.

⁹ European Agreement on a Voluntary Code of Conduct on Precontractual Information for Home Loans (5.3.2001), recommandation du 1er mars 2001 de la Commission européenne, notifiée sous le n° C (2001) 477 –Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE– 2001/193/EG, JO du 10.3.2001, L69/25.

Les représentants de la production et de la distribution veulent déjà reprendre ce qui suit dans cette partie de base de l'avis.

La proposition de loi passe sous silence une série de réflexions fondamentales, parmi lesquelles la suivante. Pourquoi ne pas limiter la suspension (à prolonger éventuellement de 6 mois à 1 an) au remboursement du capital ou aux primes de reconstitution? Si l'intérêt est payé, les entreprises ne subiront au moins pas de manque à gagner. Une suspension implique d'ailleurs la prolongation de la durée du crédit.

Si la suspension portait également sur le paiement des intérêts, cela impliquerait que le prêteur devrait ultérieurement facturer des intérêts sur les intérêts.

En réalité, la proposition veut généraliser, mais avec un effet plus large, ce que certaines entreprises hypothécaires offrent déjà, à savoir une suspension renouvelable du remboursement périodique ou de la prime périodique pour la reconstitution du capital durant six mois, au cours du crédit à la suite d'une perte d'emploi ou de maladie ou même chez certaines entreprises, pour des raisons personnelles.

Il s'agit d'une franchise temporaire concernant le remboursement ou la reconstitution du capital, mais jamais en ce qui concerne la partie intérêts, qui reste toujours due.

Les défauts de paiements dans le cadre de cette suspension seront également communiqués à la Centrale des Crédits aux Particuliers.

2.2.9. Statut des intermédiaires

Le Roi peut, en vertu de l'article 42 de la LCH, réglementer les obligations des courtiers et des autres intermédiaires de crédit hypothécaire ainsi que leurs modalités de contrôle.

Il est utile de comparer cet article à la Loi relative au crédit à la consommation qui prévoit un statut complet en son chapitre V (articles 62 à 67).

Jusqu'à présent, le Roi n'a pas encore fait usage de cette possibilité. Pour les courtiers en assurance, un statut a été élaboré sur base de la loi dite loi Cauwenberghs du 27 mars 1995 concernant l'intermédiation et la distribution des assurances, publiée au MB du 14 juin 1995.

Le Conseil estime que le Ministre compétent, à savoir le Ministre pour l'Entreprise et la Simplification, doit s'occuper de manière tout à fait prioritaire du dossier du statut des intermédiaires en crédit hypothécaire, qui doit être considéré comme un ensemble essentiel de protection pour le consommateur souhaitant contracter un crédit hypothécaire. Les intermédiaires mêmes sont demandeurs. On sait au niveau européen que, dans notre pays, le crédit hypothécaire est la seule activité économique sans statut pour ses intermédiaires. Après ses études secondaires, un étudiant peut sans aucune forme d'agrément ou de contrôle, sauf quelques articles très spécifiques dans la LCH (mentionnés plus loin), s'établir en tant qu'intermédiaire en crédit hypothécaire, ce qui n'est plus acceptable! Il existe donc un risque réel que les intermédiaires n'ayant plus accès à d'autres domaines d'activité ne deviennent actifs qu'en crédit hypothécaire.

Il existe déjà des textes qui, dans un avant-projet de réglementation, prévoient ce statut mais ils sont restés bloqués pendant presque trois ans, notamment à la suite de diverses évolutions politiques.

Le Conseil estime qu'il y aurait lieu, lors de l'application de l'article 42 de la LCH, de tenir compte des nombreuses activités des intermédiaires (assurances, crédits, placements, immobilier, ...) et des conflits entre les différentes réglementations devraient être évités.

Quelques autres articles de la LCH ont également trait aux intermédiaires (voir annexe 3 au présent avis).

Les représentants des organisations de consommateurs ajoutent qu'ils veulent aligner le statut des intermédiaires sur celui des prêteurs. Mais ils souhaitent que cette question du statut des intermédiaires soit examinée tant dans le cadre du crédit hypothécaire que dans celui du crédit à la consommation où les abus sont tout aussi importants.

Ces représentants estiment qu'il convient que chaque intermédiaire de crédit pratique une politique de transparence des prix plus rigoureuse afin que le consommateur puisse savoir à quoi il s'engage avant de signer un contrat.

Les représentants des organisations des classes moyennes sont depuis longtemps demandeurs d'un statut pour les intermédiaires en crédit hypothécaire.

Dans l'élaboration de ce statut, il demande qu'il soit tenu compte des éléments repris ci-dessous :

- Cohérence entre les différents statuts

Les intermédiaires exercent bien souvent différents types d'intermédiation (assurance – services bancaires et d'investissement – crédit à la consommation – crédit hypothécaire). Il est essentiel que les législations réglant les différents statuts soient cohérentes et évitent les doublons administratifs.

Les représentants des organisations des classes moyennes sont favorables à l'idée d'une législation qui réglerait le statut des intermédiaires en crédit hypothécaire et des intermédiaires en crédit à la consommation. Cette législation devrait tenir compte des spécificités et des exigences propres à chaque statut.

- Unité de contrôle

Du point de vue de l'efficacité, il est regrettable que les intermédiaires en crédit à la consommation et les prêteurs relèvent de la compétence du SPF Economie. Dans un souci d'unité, il serait préférable qu'ils relèvent, comme les intermédiaires en crédit hypothécaire, de la compétence de la CBFA. De la sorte, une seule autorité serait compétente pour tous les intermédiaires et leurs domaines d'activités. Un consommateur pourrait alors vérifier, auprès d'une autorité, les différents statuts de l'intermédiaire auquel il s'adresse.

Les procédures d'inscription pourraient être harmonisées, ce qui serait une grande simplification administrative.

Les représentants des organisations des classes moyennes constatent que la question du statut de l'intermédiaire en crédit à la consommation et en crédit hypothécaire est débattue au sein de

différents cénacles. Dans un souci de cohérence, ils souhaitent que les débats concernant ces deux statuts soient menés conjointement.

- Level playing field

Afin de garantir une concurrence loyale et la protection du consommateur, il est indispensable que toute personne (personne physique ou morale) qui pratique l'intermédiation en crédit hypothécaire, quelque soit sa catégorie spécifique, soit soumise au même régime et aux mêmes conditions (inscription – conditions d'inscription - contrôle – sanction etc.).

- Mesures transitoires

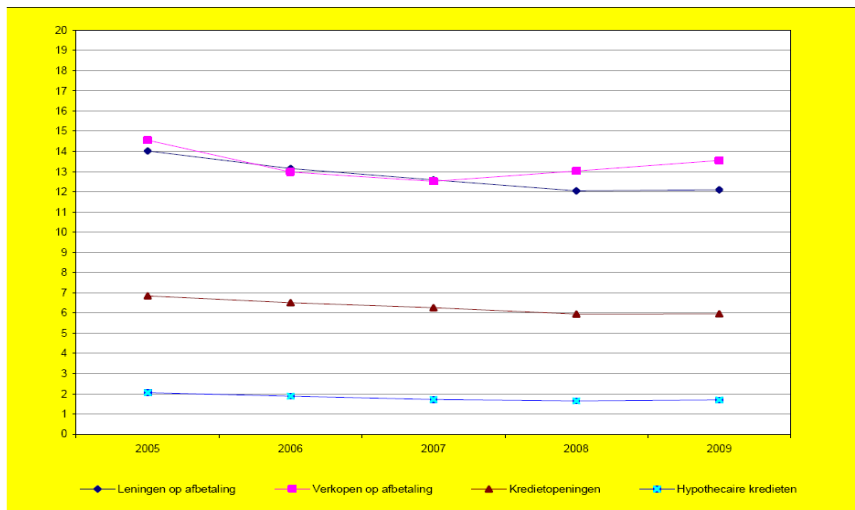
Il est primordial que les mesures transitoires soient correctement pensées afin que les intermédiaires en crédit hypothécaire actuellement actifs ne soient pas contraints de repartir de zéro.

Les représentants des organisations des classes moyennes suggèrent de s'inspirer des dispositions qui avaient été prévues à l'occasion de l'adoption de la loi de 1995 relative à l'intermédiation en assurance.

BIJLAGE 1

Aanvullende statistische gegevens bij punt 2.1."Algemeen" uit het Advies - Commentaren van de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties en van deze van de productie en de distributie

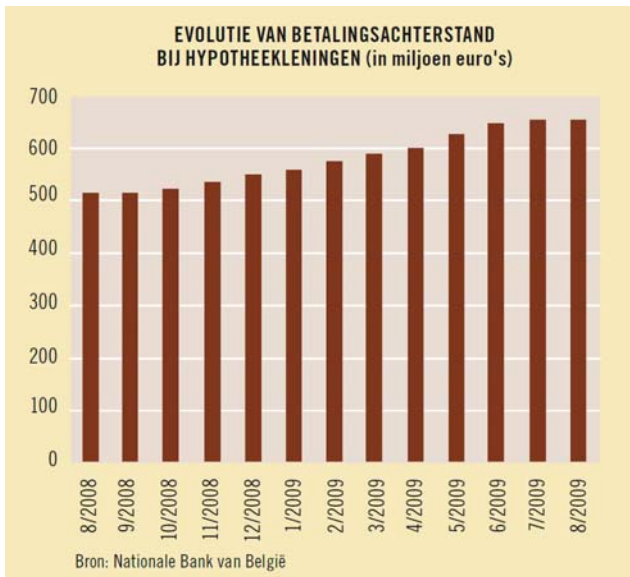
Zoals de **vertegenwoordigers van de productie en de distributie** reeds stelden in het begin van het Advies, is het aandeel van de achterstallige contracten in het totaal van de contracten per kredietvorm gevoelig lager voor de hypothecaire kredieten, zoals blijkt in de hierna weergegeven grafiek.



Bron : NBB, CKP Statistieken 2009, grafiek 2.1.1.3, p. 21 (toestand einde periode - percentage)

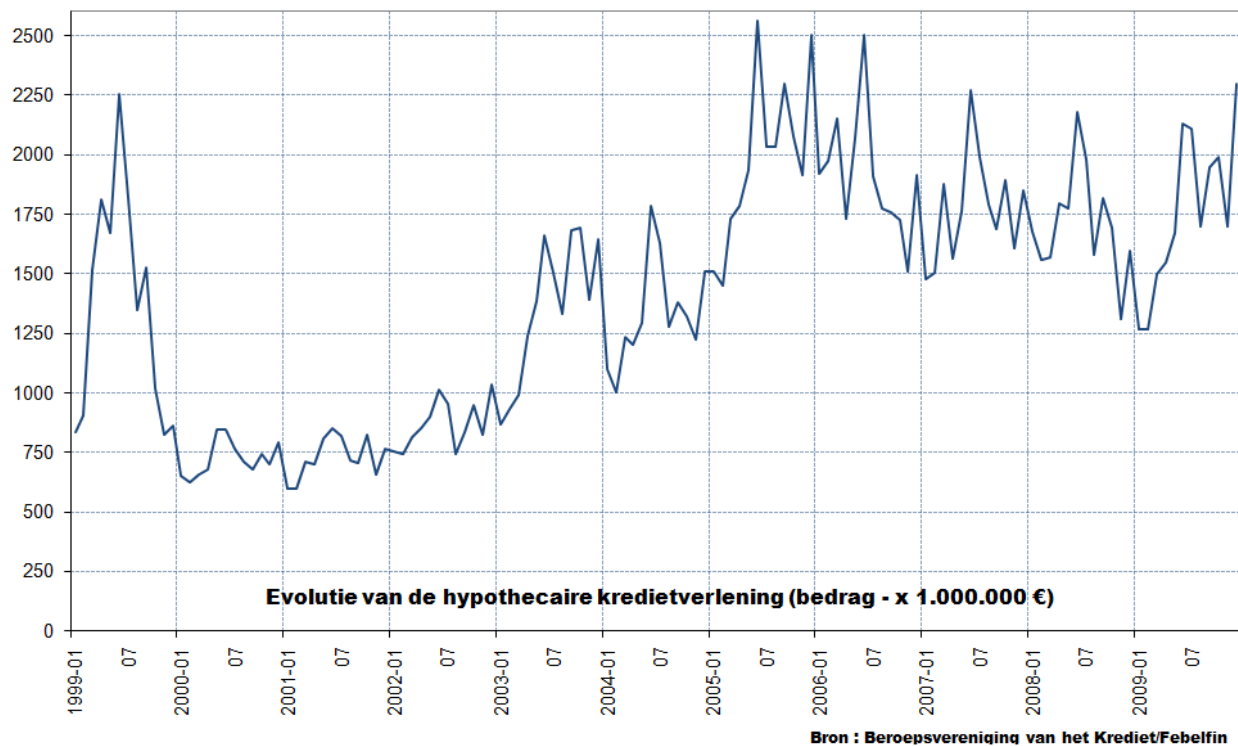
Dit ondersteunt het standpunt dat de consument bij het sluiten van een hypothecair krediet voorzichtiger tewerkgaat dan bij het aangaan van een consumentenkrediet.

De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties menen dat uit onderstaande grafiek blijkt dat de totale betalingsachterstand bij hypotheekleningen in één jaar van 519 miljoen euro naar 660 miljoen euro is gestegen, dat is een stijging met bijna 30 %. De vertegenwoordigers van de productie en de distributie beweren nochtans dat het huidige wettelijke kader voldoende garanties biedt om overmatige schuldenlast te voorkomen. **De vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties** delen die mening niet. Bij afwezigheid van consumentvriendelijke wetswijzigingen vrezen deze vertegenwoordigers een verdere forse toename van de totale betalingsachterstand.

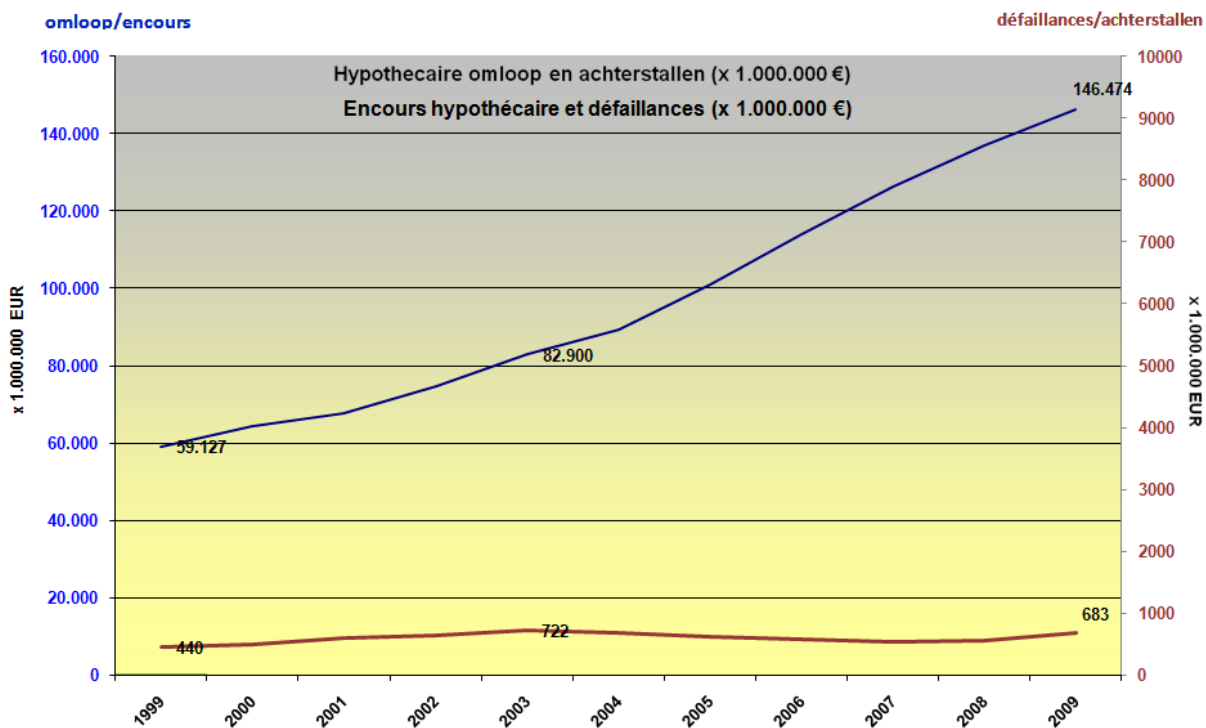


De vertegenwoordigers van de productie en de distributie wijzen erop dat het achterstallige of eisbare bedrag van de geregistreerde niet-geregulariseerde contracten per 30 september 2009 met 29,20 % is gestegen tegenover 30 september 2008. Dit is mede te wijten aan de stijging van het aantal opeisbaarstellingen, waardoor het volledige kredietbedrag als “achterstallig” in rekening wordt genomen, en niet alleen de vervallen en onbetaalde termijnen. Dit speelt des te sterker indien deze opeisbaarstellingen zich voordoen bij vrij recente kredieten, waar het schuldsaldo nog hoog is.

Het is niet ernstig de toename van de wanbetalingen te wijten aan het wettelijke kader inzake hypothecaire kredieten, terwijl er zich een algemene stijging van de wanbetalingen voordoet ten gevolge van de wereldwijde crisis die volop heeft toegeslagen in België vanaf oktober 2008. Er doen zich stijgingen voor op alle vlakken ((pre-)contentieux, openbare verkopen en CSR), maar deze toename is niet significant en is mede te wijten aan de grote productiestijging van de voorgaande jaren. Deze sterke stijging blijkt uit de onderstaande grafieken van de productie en de uitstaande bedragen.



Grafiek : Productie hypothecair krediet (realisaties én herfinancieringen (in miljoenen EUR) (de piek in 1999 is te wijten aan de herfinancieringen). Bron : BVK (= 90% van de markt)



Grafiek : Evolutie van de uitstaande bedragen (omloop) in hypothecair krediet (linkerschaal) (Bron CBFA) en evolutie van de

betalingsachterstand bij hypothecaire kredieten (rechterschaal – in de grafische lijn 440→722→683 is de weergave 8/2008-8/2009 van de gegevens uit de grafiek van de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties “Evolutie van betalingsachterstand bij hypotheekleningen” hernomen) (Bron Nationale Bank van België).

De andere oorzaak is de economische crisis, waardoor een aantal kredietnemers het moeilijker krijgen om aan hun verplichtingen te voldoen.

De stijging dient gerelativeerd te worden : meer dan 99% van de cliënten voldoen aan hun verplichtingen binnen de vooropgestelde termijn.

De precontentieux- en contentieuxomlopen samen vertegenwoordigen minder dan 1% van het totale uitstaande bedrag aan kredieten. Bovendien zijn deze omlopen samen nog steeds lager dan wat ze waren vóór de invoering van de positieve centrale.

BIJLAGE 2

Nota van Febelfin, integraal overgenomen door de vertegenwoordigers van de productie en de distributie en met betrekking tot punt 2.2.8. “Termijnaflossingen in een economische crisisperiode”

Wetsvoorstel “tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, betreffende de termijnaflossing in een crisissituatie” (Kamer van Volksvertegenwoordigers – Doc 52 1926/001 van 1 april 2009 – Indieners J.-L. Crucke c.s.)

Dit wetsvoorstel wil wie een hypothecair krediet is aangegaan en in een periode van economische crisis zijn baan verliest, in staat stellen de terugbetaling van dat krediet voor 6 maanden op te schorten.

Febelfin heeft begrip voor dit voorstel maar acht het te weinig genuanceerd en te weinig onderbouwd.

Het wetsvoorstel gaat voorbij aan een reeks fundamentele bedenkingen.

1. Waarom de opschorting (eventueel te verlengen van 6 maand tot 1 jaar) niet beperken tot de kapitaalaflossing of de reconstitutiepremies ? Zo de rente betaald wordt, derven de ondernemingen ten minste geen inkomsten. Opschorting impliceert trouwens verlenging van de looptijd van het krediet.

Eigenlijk wil het voorstel veralgemenen – maar met een ruimere uitwerking – **wat bepaalde hypotheekondernemingen reeds aanbieden**, namelijk een hernieuwbare opschorting **van de periodieke aflossing of de periodieke premie voor de wedersamenstelling van het kapitaal** gedurende zes maanden, tijdens de duur van het krediet omwille van verlies van werk of ziekte of zelfs, bij sommige ondernemingen, omwille van persoonlijke redenen.

Het gaat dan om een tijdelijke franchise inzake de aflossing of inzake de wedersamenstelling van het kapitaal, maar nooit wat betreft het interestgedeelte, dat steeds verschuldigd blijft.

Juist op dit vlak is het wetsvoorstel voor kritiek vatbaar. Wat is het lot van de interesten ? Worden ze gekapitaliseerd of zijn ze in éénmaal verschuldigd met de moeilijkheden die een dergelijke werkwijze met zich zou meebrengen ? In geval van kapitalisatie moet artikel 1154 van het Burgerlijk Wetboek, dat het anatocisme regelt, aangepast worden.

Febelfin stelt voor dat men zich beperkt tot de mogelijkheid van de tijdelijke franchise inzake kapitaal of inzake wedersamenstellende premie, wat geen enkel juridisch of technisch probleem stelt.

We verwijzen naar marktleider FORTIS Bank, die de formule “soepel woonkrediet” aanbiedt, waarbij de kredietnemer in het kredietcontract – dus voorafgaandelijk - het recht kan laten opnemen om tweemaal in de looptijd van het contract te vragen **de terugbetaling van kapitaal** op te schorten gedurende 6 maanden. Dit is een optie van een krediet en heeft uiteraard een kostprijs (de kredietnemer betaalt voor een bepaalde souplesse, zekerheid dat er een vangnet is).

Een andere grootbank commercialiseert eveneens sinds 2006 een flexibele hypothecaire kredietformule, die het de kredietnemer mogelijk maakt in de loop van het contract een uitstel van drie al dan niet opeenvolgende maanden te vragen met naleving van een aantal modaliteiten en voorwaarden. Tegelijkertijd het wetsvoorstel én deze flexibiliteit moeten toepassen zou onaanvaardbaar zijn.

We verwijzen eveneens naar een grote verzekeraar hypothecaire kredietgever, die, voor de kredieten aangegaan sinds september 2006, een regeling i.v.m. opschorting van de kapitaalsaflossing of de reconstitutiestorting biedt, die echter afwijkt van de voorzieningen in het huidige voorstel. Zo moet de werkloosheid al 6 maanden lopen en kan de kredietnemer hierop gratis tweemaal in de loop van het krediet beroep doen. Wanneer de in het wetsvoorstel opgenomen regeling zou worden opgelegd, zou dit dan betekenen dat deze met de contractuele bepalingen gecumuleerd kan worden? Dit zou onverantwoord zijn.

Het gaat evenwel niet op de ganse sector te verplichten dergelijke mogelijkheden ter beschikking te stellen van alle kredietnemers, zoniet zal dit moeten doorgerekend worden in de rentevoeten voor iedereen. Dergelijke maatregel komt neer op een mutualisering van het risico ten nadele van de kredietnemers die hierop geen beroep hoeven te doen en/of de spaarders /verzekeringnemers.

De opschorting van de periodieke premiestorting voor de wedersamenstelling van het kapitaal is echter niet werkbaar wanneer de reconstitutie gebeurt aan de hand van een klassieke gemengde (gefiscaliseerde) levensverzekering of pensioenspaarverzekering. De universal life contracten bieden een grotere soepelheid (het uitstel zal hier echter ook ingelopen moeten worden), maar niet de klassieke levensverzekeringen, onderschreven met een welbepaalde einddatum. Zowel op het vlak van de overlijdensdekking als fiscaal (bij wijzigingen in de laatste 10 jaar vóór einddatum) stellen zich onoverkomelijke problemen. Dus bij dergelijke opgelegde opschorting zou reconstitutiekrediet best worden uitgesloten.

2. Er wordt niet meegedeeld of dit voorstel betrekking heeft op kredieten aangegaan voor de verwerving van de gezinswoning, woonplaats, verblijfplaats van de kredietnemer, ofwel of dit ook kan ingeroepen worden voor een woning die verhuurd wordt en waar de huurgelden voor de terugbetaling moeten zorgen (de huurder kan ook zijn werk kwijt raken). Best wordt het doel van het wetsvoorstel beperkt tot het krediet voor de gezinswoning of de woonplaats.

3. Vergelijking situaties kredietnemer en huurder : waarom vrijstelling van betaling van hypotheeklast en geen vrijstelling van huurlast ?

4. Wie niets of minder betaalt, kan ook fiscaal niets of slechts een lager bedrag in mindering brengen !

5. Wat het Vlaamse Gewest betreft, moet nagegaan worden welke de implicaties (dubbel gebruik ?) voor de verzekering gewaarborgd inkomen zijn. Wat het Waalse Gewest betreft, stelt zich vraag naar het impact op de door het Gewest gewaarborgde "Prêt tremplin".

6. De bevoegde rechter mag in geen geval de arbeidsrechtbank zijn maar wel de beslagrechter zoals voorzien in artikel 59 WHK.

7. Welke zijn de implicaties voor de CKP (Centrale voor Kredieten aan Particulieren binnen de NBB)?
Wordt die opschorting beschouwd als wanbetaling ?

8. Wat met de dossiers die nog niet opgezegd zijn, maar waarvoor er reeds een terugbetalingsachterstand is op het ogenblik van de aanvraag tot opschorting van de klant ?

9. Het wetsvoorstel is op verscheidene vlakken aanvechtbaar op grond van art. 10 en 11 van de Grondwet want :

- “enkel van toepassing in geval van ontslag om economische redenen” : dit moet dan gestaafd worden door voorlegging aan de kredietverstrekker van de C4 die de kredietnemer heeft ontvangen. Quid, bij inkomensverlies of –daling ingevolge arbeidsonbekwaamheid, einde contract van bepaalde duur, interimjobs die niet verlengd worden (geen C4 bij afloop), laattijdige uitbetaling salaris, ...? Quid met mensen die verzocht worden al dan niet tijdelijk over te schakelen naar een part time job ; zij worden niet ontslagen als dusdanig maar het resultaat kan wel zijn dat hun inkomen drastisch daalt ? etc.. Dus het wetsvoorstel werkt een ongelijke behandeling aan de kant van de klant in de hand.

Voegen we hier ook aan toe dat het wetsvoorstel veel verder gaat dan de situatie van de economische crisis die we vandaag kennen, want het maakt een opschorting mogelijk zogauw er een ontslag « om economische redenen » (bepaling wordt aan de afzonderlijke arbeidsrechtbanken overgelaten en desgevallend aan de Koning) is. Idem dito wat de “herstructurering” of de “reorganisatie van de diensten” betreft. Minstens lijkt dit niet coherent. De modaliteiten van de economische crisis zijn overigens noch in de Toelichting, noch in de wettekst zelf omschreven.

- “enkel van toepassing in kader van hypothecair krediet” : quid terugbetalingsverplichtingen in kader van consumentenkrediet, andere (gas, elektriciteit, telefonie) ? Enkel de hypothecaire schuldeiser wordt hier getroffen, dus werkt het wetsvoorstel een ongelijke behandeling aan de kant van de schuldeiser in de hand.

10. Het automatische karakter van de opschorting is voor kritiek vatbaar :

- Wat indien het krediet aan verscheidene personen was toegestaan en er slechts één onder hen zijn werk verliest ?

- Wat indien de ontslagen werknemer een ontslagvergoeding ontvangt die de eerste zes maanden loonverlies of een veel langere periode dekt. Is het dan normaal dat het krediet zou opgeschort worden, terwijl de kredietnemer toch zijn loon blijft ontvangen, al weze het onder de vorm van een vergoeding ? Eerst aan het einde van de door de vergoeding gedekte periode kan in een opschorting voorzien worden.

11. Het wetsvoorstel spreekt niet over de schuldsaldoverzekering. Indien de looptijd verlengd wordt dan is er op het einde geen dekking meer.

12. De mogelijkheid het voordeel van de opschorting te vragen zou moeten beperkt worden. Tweemaal per jaar is teveel, want de maatregel moet uitzonderlijk blijven. Overigens, wat wordt met “tweemaal per jaar” beoogd : per 12 maanden vanaf de eerste aanvraag of per kalenderjaar.

13. Wat met de gevallen die reeds achterstallen hebben op het ogenblik dat men werkloos wordt ? Wat indien de procedure reeds voor de beslagrechter reeds gestart is ? Kan men dan nog 6 maanden extra bekomen ?

14. De sector kan het voorstel dat er geen verhoging van de rentevoet zou toegepast worden slechts aanvaarden, op voorwaarde dat, indien door de verlenging van de looptijd een bijkomende rentevoetverandering zou moeten gebeuren (voorbeeld : krediet op 20 jaar met vijfjaarlijkse veranderlijkheid en er treedt een verlenging van de duur op), het contract kan toegepast worden voor wat de rentevoetverandering betreft.

15. Een verlenging van de looptijd is niet altijd mogelijk. Denken we bijvoorbeeld aan een krediet toegestaan voor 30 jaar, waarvoor een opschorting van kapitaalsaflossingen zou worden toegekend. Bij sommige ondernemingen wordt dit steeds gekoppeld aan een behoud van de contractuele eindvervaldag, om niet geconfronteerd te worden met de noodzaak tot vernieuwing van inschrijving voor een restduur van zes maanden.

Vandaar ook de vraag over de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving. Dient ze desgevallend ook automatisch verlengd te worden om met de opschorting rekening te houden ?

16. In alle gevallen moet de kredietgever de mogelijkheid behouden het door de kredietnemer verstrekte hypothecaire mandaat in een effectieve hypotheek te laten omzetten. De huidige versie van het wetsvoorstel spreekt dit niet tegen.

17. Het in aanmerking nemen van de kosten voor de kredietgevers die erdoor zullen ontstaan, onder meer voor de IT-ontwikkeling, laat staan deze die door de vereiste correcties ervan ingevolge het in aanmerking nemen van de hoger vermelde bedenkingen zouden ontstaan, zou minstens van better regulation getuigen.

18. Er is geen rekening gehouden met de overgedragen kredieten, meer bepaald met de reeds geëffectiseerde, waarvan de kredietgever enkel het beheer verderzet. In het kader van de effectiseringstechniek heeft het voorstel van wet zijn financiële gevolgen.

19. Een coherente maatregel van inwerkingtreding is er niet : er moet in een redelijke termijn voorzien worden tussen de ontvangst van de aanvraag van de klant en de inwerkingtreding van de opschorting. Volgens de huidige versie kan dat de dag nadien zijn, wat niet uitvoerbaar is.

20. “De Koning bepaalt de datum van inwerkingtreding van deze wet.” : indien dit voorstel wet zou worden, en dit mits aanpassing na amendementen, moet er in een redelijke termijn voor de inwerkingtreding ervan voorzien worden.

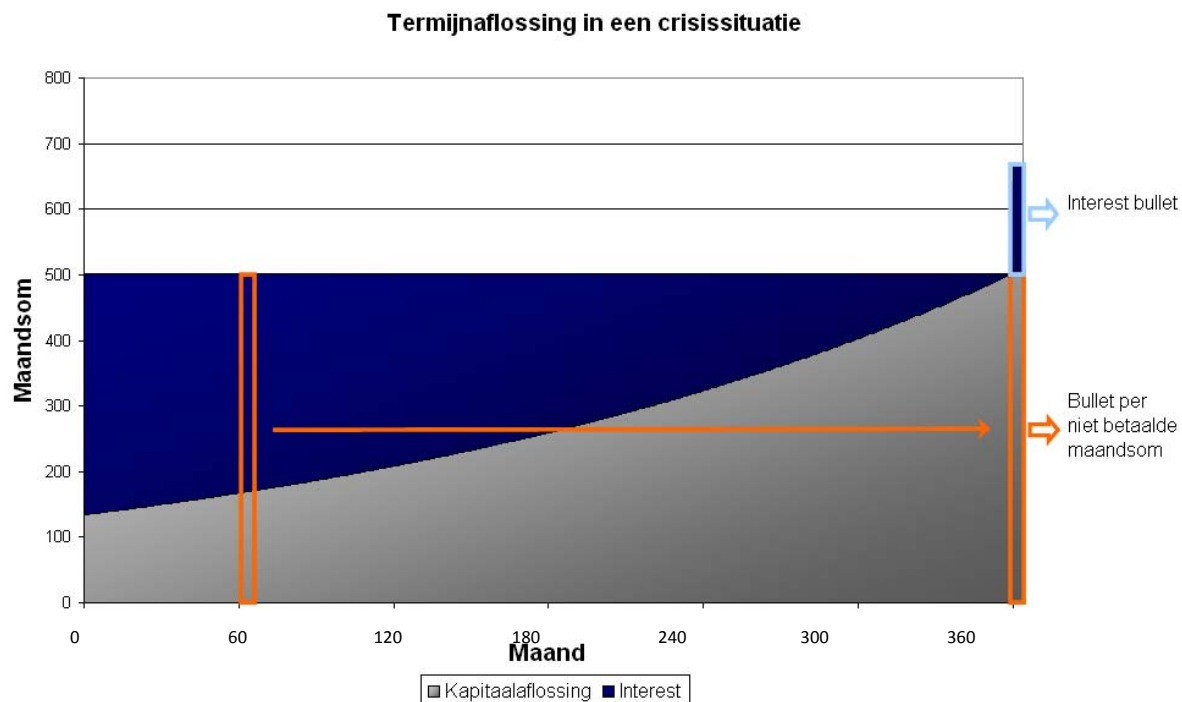
21. Men kan zich afvragen of een dergelijke technische maatregel wel thuishoort in de wet op het hypothecair krediet.

22. We geven hierna het financiële impact van het wetsvoorstel weer : wat gebeurt er in de indekking van het krediet ?

De maandsommen van de klant worden gedurende 6 maanden opgeschort. Deze maandsommen worden na de reguliere looptijd van het krediet afgelost door de klant. Het bestaande indekkingsschema van het krediet blijft ongewijzigd. Enkel voor de opschorting van de 6 maanden moet een bijkomende indekking worden gedaan. Voor elke maandsom (kapitaalaflossing + interest) die niet voldaan wordt, wordt telkens een bullet-transactie afgesloten tot net na de reguliere looptijd van het krediet.

Voorbeeld:

- vaste rentevoet met looptijd 30 jaar
- bedrag 130.000 €
- opschorting voor 6 maanden na 60 maanden
- maandsom: 501 €



Rekening houdend met een rentevoet van 5,10% voor een bullet-transactie op 25 jaar, zouden de 6 in te halen maandsommen ongeveer 34% hoger liggen (670 €) omwille van de interesten die verschuldigd zijn voor de bullet.

Verder zijn er de volgende algemene bedenkingen voortvloeiend uit de gangbare praktijk.

Wanneer een verzoek tot uitstel van betaling gegrond is, wordt daarop *in de mate van het mogelijke* ingegaan ondanks de kost veroorzaakt door dergelijke ingreep op het vlak van onderzoek, evaluatie, beslissing, administratie en opvolging. Hypotheekuitwinning is het laatste dat overwogen wordt in het belang van beide partijen.

De financieel-economische crisis is niet van die aard dat de contentieuxdiensten van de hypotheekondernemingen met een algemeen probleem van betalingsachterstanden geconfronteerd worden. Traditioneel spant de Belgische kredietnemer zich in eerste instantie in om zijn woning te behouden en in tweede instantie zijn wagen.

In de praktijk wordt vastgesteld dat juist de contractuele vrijheid individuele oplossingen mogelijk maakt.

Mogelijke – minder vergaande - alternatieven die hetzelfde doel kunnen bereiken (namelijk het behoud van de gezinswoning) :

-Tijdelijke opschorting van uitvoeringsmaatregelen (zoals in kader van concordaat of collectieve schuldenregeling) in plaats van opschorting van betalingsverplichtingen ;

-Uitbreiding van art. 1337bis van het Gerechtelijk Wetboek tot de wet op het hypothecair krediet. Dit artikel voorziet in de mogelijkheid voor de consument om, indien de kredietgever weigert in te gaan op zijn vraag om betalingsfaciliteiten, dezelfde vraag voor te leggen aan de vrederechter (initiatief ligt dan wel uitsluitend bij de klant). Deze regeling is enkel van toepassing in het kader van de wet op het consumentenkrediet.

BIJLAGE 3

Aanvullende commentaar bij de punten uit het Advies

Bij punt 2.2.2. Reglementering inzake informatie en raadgeving

2.2.2.1. De vertegenwoordigers van de productie en de distributie wijzen erop dat er moeilijk kan aangevoerd worden dat in de pre-contractuele fase inzake consumentenkrediet de consument veel beter beschermd is dan inzake hypotheccair krediet.

Voor hypotheccair krediet geldt het volgende ¹⁰:

Aan het aangaan van een hypotheccair krediet gaat een omstandige voorbereiding vooraf : shopping door de kandidaat-kredietnemer bij verscheidene kredietgevers die hem hun prospectus met het tarief ter beschikking stellen en opstellen van de kredietaanvraag en de Europese gestandaardiseerde informatiefiche, die weliswaar ook voor grensoverschrijdende kredietvertrekking bedoeld is maar vooral binnen de landsgrenzen voor de shopping gebruikt wordt.

In feite is de kredietaanvraag de concretisering, met kennis van zaken, van een gezamenlijke voorafgaande denkoefening van twee verantwoordelijke actoren, soms zelfs drie, namelijk de makelaar inbegrepen (denken we bijvoorbeeld aan de Immothecker), waarvoor voldoende tijd wordt vrijgemaakt : de kandidaat-kredietnemer houdt daarbij de financiële montage van zijn project in het oog en de kredietgever zorgt ervoor dat de aanvraag gepaard gaat met alle informatie die het hem mogelijk maakt al dan niet een specifiek kredietaanbod uit te brengen.

De terugbetalingscapaciteit van de kandidaat-kredietnemer met raadpleging van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren wordt niet alleen in het consumentenkrediet gecontroleerd. De wet van 10 augustus 2001 "betreffende de Centrale voor Kredieten aan Particulieren" (BS, 25.09.2001, p. 32027, meer bepaald art. 30) hief artikel 46 van de WHK op en verving het door haar regime van raadpleging en mededeling van de gegevens van de Centrale. Voorafgaand aan het sluiten van een nieuw consumentenkrediet of hypotheccair krediet moeten de kredietgevers de Centrale consulteren, die hen zo een volledige informatie over het eventuele bestaan van andere door de kandidaat-kredietnemer reeds aangegane kredieten en over eventuele wanbetalingen.

Dan volgt het opstellen van het kredietaanbod, waarover artikel 14 van de WHK bepaalt dat, vooraleer de kredietovereenkomst ondertekend wordt, de kredietgever aan de kandidaat-kredietnemer een schriftelijk aanbod moet overmaken dat alle contractvoorwaarden bevat en de geldigheidsduur van het aanbod vermeldt. Deze geldigheidsduur biedt de kandidaat-kredietnemer

¹⁰ **De vertegenwoordigers van de productie en de distributie** verwijzen hier uitdrukkelijk naar de nuttige en gedetailleerde analyse in het boek van Philippe D'HAEN en Paul HEYMANS, *Le crédit hypothécaire au logement réglementé en Belgique*, in *Droit notarial*, KLUWER, 2009, Chapitre 18 *L'information du candidat-emprunteur*.

bedenktijd die bij sommige hypotheekondernemingen tot vier maand kan gaan. Dan volgt de aanvaarding van het aanbod door de kredietnemer en ontstaat er een contract (algemene regel).

Ondertussen kan –in de grote meerderheid van de gevallen- in de precontractuele afhandeling bovendien de door de kredietnemer gekozen notaris tussenkomen. De notaris, openbaar ambtenaar, moet krachtens de organieke wet op het Notariaat (artikel 9) elke partij altijd volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en geeft aan alle partijen op onpartijdige wijze raad. Een authentieke akte is in wezen de uitdrukking van de wil van partijen die deze akte hebben laten opstellen en ondertekend hebben, nadat de notaris hen de betekenis van de bepalingen ervan en de gevolgen van de opgenomen verplichtingen heeft toegelicht. Aan het verlijden van de akte gaat het toezenden van het ontwerp van akte aan de partijen vooraf, zodat de kredietnemer de tijd krijgt om aan de notaris eventuele vragen te stellen (artikel 12).

In België is de kandidaat-hypothecaire kredietnemer –voldoende ingelicht, hij ontvangt de nodige informatie om, met voldoende voorbereidingstijd, de aangeboden financiële dienst op zijn waarde te kunnen schatten en een geïnformeerde keuze te kunnen maken; schriftelijk wordt hij op de hoogte gebracht van de geldigheidsduur van het kredietaanbod dat verscheidene maanden kan duren.

Daarbij komt de verplichting voor de kandidaat-kredietnemer zelf om te goeder trouw de informatie te verstrekken en dus te getuigen van het verantwoord krediet aanvragen (“responsible borrowing”). Hij wordt ook verondersteld in dat kader op vragen om informatie juist en volledig te antwoorden.

Hypothecair krediet stelt zodoende ook minder problemen en geeft minder aanleiding tot (pre-)contentieux dan dat dit het geval is bij consumentenkrediet.

2.2.2.2. De vertegenwoordigers van de productie en de distributie wijzen er verder op dat op het vlak van de hypothecaire kredietverstrekking thans geen rechtvacuüm bestaat.

Als rechtsbron voor hypothecair krediet en consumentenbescherming is er niet alleen de wet op het hypothecair krediet zelf.

De WHK beschermt de consument onder meer op het vlak van de bepaling van de rentevoet, alle aspecten van toegevoegd contract en van aangehecht contract de zeer strikte en gedetailleerde bepalingen inzake vaste en veranderlijke rentevoet (verder uitgewerkt in een uitvoeringsbesluit), berekening van de interesten, de kosten en vergoedingen (verder uitgewerkt in verscheidene circulaires en brieven van de CBFA), de bepalingen over het kredietaanbod en het kredietkapitaal, het verbod van het afhankelijk stellen van de inschrijving op effecten en van de verplichting een verzekerings- of kapitalisatiecontract af te sluiten of te sparen, tenzij bij wege van een toegevoegd of aangehecht contract, de bepaling inzake de wissels en de orderbriefjes, de reglementering van het aflossingsplan en de reconstitutie van het kapitaal, van de loonoverdracht als bijkomende waarborg, van de vervroegde opeisbaarheid, van de gehele of gedeeltelijke terugbetalingen, de burgerlijke sancties en de strafbepalingen, de hoofdstukken van de wet over het toezicht van de CBFA en de mogelijke maatregelen die ze kan treffen, over het verkrijgen en het behoud van de inschrijving door de hypotheekonderneming en over de a priori controle op de documenten die de

hypotheekondernemingen aanwenden in hun contacten met de consument, de verplichtingen van de hypotheekonderneming in geval van wanbetaling en met betrekking tot de reclame en de vermelding van de kosten (in detail uitgewerkt, onder meer wat de prospectussen, de rentevoeten- en kostentarieven en de aanvraagformulieren betreft, in het algemene uitvoeringsbesluit bij de wet), de bescherming in geval van hypotheek gevestigd tot zekerheid van de toekomstige schuldvorderingen die over een onbepaalde duur kunnen ontstaan of tot zekerheid van schuldvorderingen uit hoofde van een overeenkomst van onbepaalde duur, de poging tot minnelijke schikking voorafgaandelijk aan elke tenuitvoerlegging of beslag, ...

Naast de wet zelf zijn er de uitvoeringsbesluiten, de verordeningen, de omzendbrieven en de mededelingen van de CBFA.

Daarnaast is er het gemeen recht en de lex generalis voor het hypothecair krediet, namelijk het Burgerlijk Wetboek (BW) en de wet op de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument.

Het BW beschermt de consument onder meer op het vlak van de algemene zorgvuldigheidsplicht (artikel 1382 BW – “due diligence” en “duty of care”).

De wet op de handelspraktijken beschermt de consument onder meer op het vlak van de oneerlijke, misleidende en agressieve handelspraktijken.

Deze wet bepaalt in een belangrijk art. 94/6, §2, dat eveneens als misleidend wordt beschouwd een handelspraktijk die in haar feitelijke context, al haar kenmerken en omstandigheden in aanmerking genomen, de consument ertoe brengt of kan brengen een besluit over een transactie te nemen dat hij anders niet had genomen en die de niet-nakoming door de verkoper van verplichtingen behelst, die opgenomen zijn in een gedragscode waaraan hij zich heeft gebonden, voor zover het gaat om een vaststaande verbintenis die verifieerbaar is en hij aangeeft dat hij aan de code gebonden is.

Met betrekking tot de afdwingbaarheid van gedragscodes geldt voor het gemeenrecht bovendien het volgende :

- Artikel 1135 BW : Overeenkomsten verbinden niet alleen tot hetgeen daarin uitdrukkelijk bepaald is, maar ook tot alle gevolgen die door de billijkheid, het gebruik (nvdr : waaronder de gedragscodes) of de wet aan de verbintenis, volgens de aard ervan, worden toegekend.
- Artikel 1160 BW : Men moet het contract aanvullen met de daarbij gebruikelijke bedingen, hoewel die er niet in zijn uitgedrukt.

De thans geldende handelsgebruiken en de gedragscodes betreffen de vandaag reeds door de hypotheekondernemingen toegepaste praktijk om op verantwoorde wijze hypothecair krediet aan te gaan en te verstrekken. Die praktijk is gebaseerd op een aantal principes, zoals :

- Iedere kredietbeslissing baseren op de berekening van het resterende budget van de kandidaat-kredietnemer. Dit vormt voor hem een hulpmiddel bij de bepaling van zijn ontleningscapaciteit,

waarbij rekening wordt gehouden onder meer met het bedrag van het krediet, de looptijd en de terugbetalingsregeling ;

- correcte en verstaanbare informatie verstrekken over de producten, een ondubbelzinnige prijszetting toepassen (verstrekken van een begrijpelijk overzicht van alle interestvoeten en kosten verbonden aan de producten), meedelen van de overeenstemmende jaarrentevoet om de klanten in staat te stellen verschillende aangeboden producten te vergelijken ;
- de klantgegevens en de persoonlijke levenssfeer beschermen en de klachten van klanten adequaat behandelen ;
- de kredietwaardigheid van de klant inschatten op basis van correcte en accurate informatie, die door hem wordt verstrekt alsook met behulp van externe bronnen wordt verkregen, en het risicoprofiel en de terugbetalingcapaciteit van de klant analyseren. Grotere voorzichtigheid aan de dag leggen bij aanbod van kredieten met veranderlijke rentevoet ;
- de schuldenlast en het kredietgebruik opvolgen, om betalingsproblemen te vermijden en aan de klant oplossingen voorstellen, om alsnog zijn financiële verplichtingen na te komen. In geval van onvoorziene gebeurtenissen in het leven of andere belangrijke wijzigingen in de levensomstandigheden van de kredietnemer, aanvragen tot aanpassing/wijziging van de terugbetalingsregeling onderzoeken en de kredietnemer inlichten over de financiële gevolgen en de wettelijke implicaties van een eventuele wijziging van de kredietvoorwaarden.

Deze gedragsregels zijn opgenomen in de Gedragscode van 31 juli 2009 van de BVK “Principes om op verantwoorde wijze consumenten- en hypothecair krediet aan te gaan en te verstrekken” “Principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable” en zijn ook terug te vinden –anders verwoord- in het document “EU RESPONSIBLE LENDING STANDARDS FOR HOME LOANS” van 25 augustus 2009 van de Europese Hypothecaire Federatie (www.hypo.org), die de hypotheekondernemingen nu reeds toepassen en zullen blijven toepassen.

Voor **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** is er tenslotte de rechtspraak inzake verantwoorde kredietverstrekking, rechtstreeks met betrekking tot of mutatis mutandis ook toepasselijk op hypothecair krediet (zie VAN DER HERTEN, F., “Informatie en adviesverplichtingen”, in TERRY, E., (ed.), Handboek consumentenkrediet, die Keure, 2007, 113-168; zie ook Hof van Beroep Luik, 12de Kamer, 16.5.2006, *Annuaire juridique du crédit et du règlement collectif de dettes*, p. 3 ; DIEUX, X., WILLERMAIN, D., *La responsabilité civile et pénale du banquier dispensateur de crédits*, in *Le crédit aux entreprises, aux collectivités publiques et aux particuliers*, Editions du Jeune Barreau de Bruxelles, 2002, p. 403).

Krachtens het gemeen recht rust er dus nu reeds een informatieplicht op de kredietgever en bestaat er nu reeds een (zij het onrechtstreeks) verbod om krediet toe te kennen aan personen die niet kredietwaardig zijn. Het leerstuk van de professioneel tegenover de consument klinkt elke jurist vertrouwd in de oren en vindt ook toepassing op het terrein van de hypothecaire kredietverstrekking. Bovendien bestaat reeds de wettelijke verplichting om hypothecaire kredieten mee te delen aan de Centrale voor Kredieten aan Particulieren, dat zowel een positief als negatief luik omvat. Naast de mededelingsplicht bevat de Wet van 10 augustus 2001 betreffende de CKP eveneens de verplichting voor de kredietgever om de CKP te raadplegen alvorens een hypothecair krediet toe te staan.

De bestaande regels in verband met de aansprakelijkheid van de professionele kredietgever tegenover de consument zijn de vrucht van een lange evolutie in rechtspraak en rechtsleer. Deze evolutie staat overigens niet stil.

Pogingen van de wetgever om één en ander in een wet te gieten, lopen meestal mank.

Deze vertegenwoordigers denken hier in het bijzonder aan artikel 15 WCK, dat uit de wet op het consumentenkrediet moet geschrapt worden en dat zeker geen gelijkaardige bepaling in de toekomstige hervorming van de WCK mag opgenomen worden. Zij achten het dus uit den boze dat dergelijke bepaling in de WHK zou overgenomen worden of in een soort gemeenschappelijke stam van wetgeving zou opgenomen worden.

Deze bepaling –ofschoon bedoeld om het gemeen recht in een wet te verankeren- gaat een heel stuk verder dan het gemeenrecht ¹¹. Daar waar in het gemeen recht wordt uitgegaan van een consument die, eens geïnformeerd, verantwoordelijkheid opneemt voor de rechtshandeling die hij stelt, creëert de WCK het beeld van een consument die –ofschoon geïnformeerd- geen verantwoordelijkheid draagt voor het sluiten van de kredietovereenkomst. In de WCK draagt inderdaad de kredietgever als enige de verantwoordelijkheid voor het sluiten van de kredietovereenkomst.

De einddatum voor de omzetting van de Richtlijn consumentenkrediet is niet ver meer af. Deze Richtlijn gaat uit van het principe van de maximum harmonisering. Lidstaten mogen m.a.w. geen verdergaande beschermingsmaatregelen uitvaardigen of in stand houden, omdat zulks de handel tussen de Lidstaten onderling belemmert.

Volgens de Europese wetgever rust op de kredietgever alleen de verplichting om zonnodig de consument te informeren en bij te staan bij het nemen van zijn beslissing (art. 5, punt 1, van de Richtlijn consumentenkrediet : “(consumer) in order to take an informed decision on whether to conclude a credit agreement.” ; art. 5, punt 6 : “(...) in order to put the consumer in a position enabling him to assess ...” ; art. 6, punt 1 : “(consumer) in order to take an informed decision on whether to conclude a credit agreement.” ; zie eveneens “Whereas” (19) : “In order to enable consumers to make their decisions in full knowledge of the facts, (...)”). Het zou toch anachronisch zijn, om in de WHK –waar de nood veel minder groot is- de regel van artikel 15 WCK in te voeren, terwijl die voor het consumentenkrediet zou moeten worden afgeschaft.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie verwijzen hier naar hun standpunt inzake de Richtlijn consumentenkrediet en de voornoemde artikelen van de WCK, opgenomen in **Advies nr. 410** van de Raad voor het Verbruik “over de voorstellen tot aanpassing van de wet van 12.06.1991 op het consumentenkrediet om haar in overeenstemming te brengen met de richtlijn 2008/48 van 23 april 2008”.

¹¹ VAN DER HERTEN, F., “Informatie en adviesverplichtingen”, in TERRY, E., (ed.), Handboek consumentenkrediet, die Keure, 2007, 113-168.

Bij punt 2.2.5. Het overstappen naar een voor de consument voordeligere instelling voor de nevenproducten zou geen invloed mogen hebben op de rentevoet.

TOELICHTING van de vertegenwoordigers van de productie en de distributie

Verlies van de rentevoetvermindering, wanneer de kredietnemer de door de kredietgever aangewezen verzekeraar verlaat om zijn brand- en/of schuldsaldoverzekering bij een andere verzekeraar aan te gaan

In zijn antwoord van 20 april 2005 benadrukte de Minister van Economie¹² dat, onverminderd art. 6, §2, 2^{de} lid, de WHK, ingevolge de wetswijziging van 1998, de kredietgevers de mogelijkheid biedt om voorwaardelijke rentevoetverminderingen toe te kennen. “Het aanbieden van dergelijke vermindering, in geval de kredietnemer bereid is de schuldsaldoverzekering af te sluiten bij de kredietgever zelf of bij een onderneming die deel uitmaakt van dezelfde financiële groep, is met andere woorden toegestaan.”

In zijn arrest van 30 maart 2001 heeft het Hof van Cassatie reeds geoordeeld dat partijen geldig kunnen onderhandelen dat aan een eventuele beëindiging van een verzekering, desgevallend aangegaan bij de verzekeringsmaatschappij van de groep waartoe de hypotheekonderneming behoort, een vermindering van een rentevoetvoordeel beantwoordt.

Artikel 21, § 1, alinea 3, bepaalt dat wanneer een rentevoetvermindering wordt toegekend, het aflossingsplan de te betalen bedragen evenals de verschuldigde saldi aangeeft rekening houdend met die vermindering en dat wanneer de vermindering wijzigt, een nieuw aflossingsplan meegedeeld wordt, dat met de wijzigingen rekening houdt. “Wijziging” betekent over het algemeen¹³ het wegvallen van het rentevoetvoordeel omwille van het niet langer voldoen aan de voorwaarde. Uit de bepaling volgt dus duidelijk dat er van retroactief wegvallen van het rentevoetvoordeel geen sprake kan zijn. Het wegvallen ervan geldt enkel vanaf het ogenblik dat de voorwaarde niet meer vervuld is, meer bepaald vanaf het ogenblik dat de hypotheekonderneming dit vaststelt.

Vragen dat de rentevoetvermindering niet wordt afgeschaft in geval van beëindiging van het aangehechte contract (bv. na één jaar) heeft uit de aard van de zaak geen zin, gezien de voorwaarde niet langer vervuld wordt en de kredietnemer daar eigenmachtig over beslist.

Het wegvallen van de verzekering (om welke reden ook) heeft uiteraard voor gevolg dat het voordeel (rentevoetvermindering) voor de consument wegvalt.

De kredietgever heeft immers ingeleverd op de rentabiliteit van het hypothecair krediet, omdat de gelijktijdige onderschrijving van een verzekering het “verlies” op het hypothecair krediet compenseert.

Nu het voordeel van de verzekering voor hem wegvalt, is het normaal dat het hypothecair krediet als zodanig opnieuw een bedrijfseconomisch verantwoord rendement behaalt.

¹² Antwoord op parlementaire vraag nr. 182 van Volksvertegenwoordiger A. BARZIN van 30.11.2004, QRVA 51 075 van 25-04-2005, p. 12586.

¹³ Het verhogen of verlagen ervan zijn andere mogelijkheden.

Wanneer de verzekeraar opzegt, bijvoorbeeld omdat hij een bepaald brandrisico niet langer wenst te dekken, dan wordt er vanzelfsprekend niet geraakt aan de rentevoet van het krediet, omdat het om een eigen initiatief / beslissing van de verzekeraar, die deel uitmaakt van de groep van de kredietgever, gaat.

De ervaring sinds 1995 leert dat het wegvallen van de vermindering omwille van de stopzetting/opzegging van een verzekering door toedoen van de verzekeraar zelf uiterst zelden voorkomt.

Een polis wordt dan opgezegd wegens te hoge sinistraliteit. Het is niet uitgesloten dat deze te wijten is aan een daad van de verzekeringnemer zelf (gebrekig onderhoud, ...), in welk geval het wegvallen van de vermindering gerechtvaardigd is. Het al dan niet wegvallen zal geval per geval bekeken worden, maar moet mogelijk blijven.

De verzekeraar heeft inderdaad opzeggingsrechten. Rechtsmisbruik (b.v. de hypotheekonderneming of de gelieerde verzekeraar stelt een einde aan de verzekeringsovereenkomst met de bedoeling om de rentevoetvermindering voor het krediet in te trekken) is echter nooit aangetoond en blijkt een louter theoretische bewering. Tegen rechtsmisbruik kan de kredietnemer nu al opkomen ; een nieuwe wetgevende maatregel is hier niet nodig.

Indien misbruik zou voorgekomen zijn, was dit al eerder ter ore van de ombudsdiensten gekomen. De kredietgever/verzekeraar heeft er ten andere belang bij dat de verzekeringen lopen, reden juist om een rentevoetvermindering ervoor toe te kennen.

Terloops en in gans ondergeschikte orde stellen **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** dat, indien de wetgever een bepaling, die erop zou neerkomen dat het overstappen naar een voor de consument voordeligere instelling voor de nevenproducten geen invloed mag hebben op de rentevoet, toch zou goedkeuren, dan mag hij dit zeker niet laten toepassing op de reeds bestaande portefeuille, gezien de kredietgever dit risico niet heeft kunnen inberekenen in zijn prijs voor de reeds verstrekte kredieten.

Bij punt 2.2.7. De wederbeleggingsvergoeding bij vervroegde terugbetaling

Artikel 12, § 1, WHK luidt als volgt :

« De kredietgever mag een vergoeding bedingen voor het geval van een gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling. Deze vergoeding dient berekend te worden, aan de rentevoet van het krediet, op het bedrag van het verschuldigd blijvend saldo. (...) Deze vergoeding mag niet méér bedragen dan drie maanden interest. (...) ».

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie pleiten zelf ook voor een dringende vervanging van de huidige wederbeleggingsvergoeding door een rechtvaardigere en objectievere techniek. De huidige forfaitaire beperking van deze vergoeding tot drie maanden interest op het terugbetaalde kapitaal is onbillijk en arbitrair. Het is inderdaad onaanvaardbaar dat de meerderheid van de kredietnemers die niet vervroegd terugbetalen moeten betalen voor een minderheid die daartoe wel

overgaat, onder meer om een voordeel met betrekking tot hun specifiek dossier te halen uit een marktrentevoetendaling. Ook houdt deze vergoeding rekening noch met de gewaarborgde duur van vastheid van de rentevoet, noch met de caps voor de veranderlijkheid van de rentevoet, noch met het moment van de vervroegde terugbetaling.

Le moment du remboursement anticipé a son importance : le crédit logement nécessite un investissement important en informations, négociations et administration. Il va de soi que la plupart de ces coûts sont à amortir au cours de la durée du crédit. Il faut penser au coût du commissionnement des agents indépendants ou des courtiers en crédit hypothécaire, mais aussi aux primes attribuées aux chargés de relation sous contrat d'emploi avec l'entreprise hypothécaire (ci-après « EH ») et aux primes d'assurance-crédit. Le client qui rembourse rapidement (disons avant 60 mois) n'a absolument pas permis l'EH d'amortir les nombreux investissements engagés au moment de la vente du produit. Par exemple, si on ne prend en compte que les frais de commission très modestes de 1 % pour un crédit moyen de 100.000 EUR, ceux-ci ont un impact très important sur la marge brute de l'entreprise hypothécaire :

Impact du commissionnement sur la marge brute en fonction de la durée effective du crédit	
Crédit de 100.000 EUR à 5 %	Impact d'une commission de 1 % en bps
240 mois	13
180 mois	16
120 mois	23
60 mois	43
48 mois	54
36 mois	70
24 mois	104
12 mois	198

Lorsqu'on sait que les crédits sont vendus avec des marges (boven de kost voor het aantrekken van de fondsen voor het verstrekken van hypothecair krediet) très limitées largement inférieures à 80 bps et qu'il faut encore couvrir le risque crédit, les frais administratifs et les coûts directs et indirects, les caps légaux ou convenus avec le client ainsi que la marge bénéficiaire de l'EH, on constate que l'opération reste négative au moins au cours des 5 premières années. De klant die reeds in de eerste jaren van het krediet een vervroegde terugbetaling doet, maakt het de onderneming dus onmogelijk haar talrijke kosten besteed bij het aangaan van het krediet terug te verdienen.

Certains produits ont un risque de taux plus important que d'autres. Les EH intègrent déjà ce risque de taux dans leur tarification, mais il va de soi qu'en raison de l'aspect inique de l'indemnisation actuelle, le client peut quitter le crédit à chaque instant sans que l'EH ait pu récupérer les frais qu'elle a dû assumer pour se couvrir. L'EH doit notamment payer des primes pour se couvrir contre l'évolution de taux défavorable en cas de hausse des taux à des niveaux supérieurs au cap fixé pour le crédit (le client ne payant maximalement que le taux fixé par le cap).

En général, il s'agit d'une prime que l'EH paie « up front » au moment de l'octroi du crédit. Une fois payée, cette prime peut être récupérée sur la marge du crédit au cours de son remboursement. Mais lorsque le client ne va pas jusqu'au terme, il ne rembourse pas la prime payée par l'EH pour son crédit.

Enfin, l'EH assume le risque de taux aussitôt qu'elle donne une garantie de fixité pour une période donnée. La Belgique ne connaît pas le taux variable pur comme il existe dans d'autres pays. Sans vouloir aller jusque là, il faut bien se rendre compte qu'en cas de remboursement anticipé aux moments les plus inopportuns pour l'EH, le manque à gagner sur le taux d'intérêt fixe garanti n'est que très peu compensé par l'indemnité de remploi autorisée en Belgique (3 mois d'intérêts sur le montant remboursé anticipativement).

L'indemnité forfaitaire ne tient pas compte de la durée de fixité garantie, ni des caps, ni du moment du remboursement anticipé. Ceci donne une prime complémentaire aux emprunteurs qui ne respectent pas les conditions du contrat initial. Il est normal que les crédits avec une plus grande garantie soient aussi plus chers. Mais, comme signalé plus haut, l'emprunteur peut quitter le contrat sans devoir payer les frais (d'acquisition ou de couverture) qu'il a occasionnés.

Verscheidene kosten van het krediet worden dus over de ganse duur van het krediet gespreid. Het gaat om kosten voor de samenstelling van het dossier, commissielonen en kredietverzekeringspremies en het renterisico.

Hoe lager de wederbeleggingsvergoeding, hoe groter het risico op vervroegde terugbetaling (ten minste als aan de consument tevens een recht op vervroegde terugbetaling wordt toegekend, wat in de WHK het geval is). Zulks ondergraaft de financiële stabiliteit van hypotheekondernemingen en zorgt voor een opwaartse druk op de tarieven.

Dit, terwijl

1. de kredietnemers die tot de terugbetaling overgaan de kosten ervan, die in verhouding staan tot het verlies van de kredietgever, niet zullen betalen en
2. een groot deel van de kredietnemers daartoe niet overgaat maar wel de contractuele rentevoet blijft betalen (en dus van de verlaagde rentevoeten op de kredietmarkt geen gebruik maakt). Het onbillijke van het huidige regime ten overstaan van deze laatste groep zal dus nog versterkt worden.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie vestigen er verder de aandacht op dat in het kader van de White Paper van de Europese Commissie inzake hypothecair krediet¹⁴, Consultant LONDON ECONOMICS, in samenwerking met FINPOLCONSULT, dit jaar aan de Europese Commissie een studie moet afleveren over de kosten en voordelen van beleidsopties inzake onder meer de vervroegde terugbetaling en de wederbeleggingsvergoeding.

Men zal dan klaarder zien in de intenties van de Europese overheid en daarna kunnen overgaan tot een onderzoek van de aangelegenheid van de wederbeleggingsvergoeding.

Deze vertegenwoordigers besluiten als volgt.

Deze vergoeding verder uithollen, zonder stil te staan bij de eigenlijke betekenis van de techniek ervan, is afbreuk doen aan een gerechtvaardigde orthodoxe manier van gezonde, rendabele bedrijfsvoering inzake kredieten. Is de volgende stap de eenvoudige afschaffing van deze vergoeding? Nochtans aan

het andere eind van de benadering van deze vergoeding staat de wereldwijd aanvaarde actuariële funding loss-berekening (“yield maintenance indemnity”, die in het VK, Zweden, Portugal, Oostenrijk, Nederland, Ierland, Griekenland, Duitsland, Denemarken, tal van nieuwe EU-Lidstaten en Zwitserland kan toegepast worden, soms onder bepaalde voorwaarden).

De wederbeleggingsvergoeding moet “fair and objective”¹⁵ zijn, wat betekent dat ze moet rekening houden met de belangen van de kredietnemers 67n de kredietgevers. De kredietgevers willen niet “meer” maar wel “correcter”.

De huidige wederbeleggingsvergoeding is niet alleen in veel gevallen te laag maar gaat bovendien samen met een nagenoeg onbeperkt recht op vervoegde terugbetaling, wat op Europees vlak uniek is.

Toegegeven, iedereen, buiten de kredietverstrekker, wordt met wetsvoorstel 1226 gediend : de makelaar die zijn commissielonen ziet toenemen, de kredietnemer die zo goed als kosteloos zijn rentevoet verlaagd ziet, de notaris die zijn honoraria ziet toenemen en de overheid die haar registratierechten int. Het wetsvoorstel is populair, maar houdt in geen enkel opzicht rekening met de belangen van één van de beide bij de kredietverrichting betrokken partijen, de kredietgever. De toegevingen aan de kredietnemers komen uiteindelijk op de rekening van de spaarders bij de kredietinstellingen en van de verzekeringnemers bij de verzekeringsondernemingen, want de kredietinstellingen lenen niet hun eigen vermogen uit maar gelden aangetrokken bij derden.

Het maar al te logische gevolg van het wetsvoorstel voor de hypotheekondernemingen, die verplicht zijn hun kredietenportefeuille op een gezonde basis te beheren, kan de volgende wegen uitgaan :

- Ze kunnen de rentevoeten voor alle kredieten optrekken (mutualisering), omwille van de zo goed als kosteloze vervoegde terugbetalingen op eender welk ogenblik in de loop van het krediet (Frankrijk en vooral Italië waar geen wederbeleggingsvergoeding mag aangerekend worden) ;
- Ze kunnen ervan afzien bepaalde producten verder te commercialiseren. Dit gebeurde in Spanje met de kredieten met vaste rentevoet door toedoen van de opgelegde beperkingen ;
- Ze kunnen zorgen voor cross-subsidiëring met andere producten ;
- Ze kunnen één of meer van deze oplossingen samen toepassen.

Vandaar de noodzaak van een nieuw regime, waaraan **de vertegenwoordigers van de productie en de distributie** met het hoger beschreven voorstel een aanzet willen geven.

Bij punt 2.2.9. Statuut van de tussenpersonen

Quelques autres articles de la LCH ont également trait aux intermédiaires.

L'article 13 concerne l'interdiction de la mise à charge par l'intermédiaire d'une rémunération de négociation.

¹⁴ Commission of the European Communities, White Paper on the Integration of EU Mortgage Credit Markets, COM(2007) 807 final, en Commission Staff Working Document – Impact Assessment (ANNEX 3 : Specific Issues), SEC(2007) 1683 (p. 55-81), Brussels 18.12.2007.

¹⁵ terminologie uit de hoger vermelde White Paper

L'article 47 §1 de la LCH dispose que la publicité émanant d'un intermédiaire doit mentionner expressément ses nom et adresse. Cet article a pour but de rendre le contenu de l'information donnée à l'emprunteur via la publicité plus complet et plus correct et d'endiguer la publicité trompeuse des "petites annonces" bien connues. L'article 47 § 4 de la LCH donne au Roi la compétence de régler cette matière.

L'article 48 de la LCH interdit aux intermédiaires de se faire rémunérer directement ou indirectement par l'emprunteur. L'entreprise hypothécaire commissionne le courtier ; étant donné que les frais qui peuvent être mis à charge de l'emprunteur sont limités de par la LCH, cette commission doit être incluse dans le taux d'intérêt.

BIJLAGE 4

Bijkomende punten besproken tijdens de vergaderingen op verzoek van de vertegenwoordigers van de consumentenorganisaties

A. Contraindre les banques à garantir l'accès au crédit hypothécaire en cas de crise

De vertegenwoordigers van de Consumentenorganisaties voeren aan dat de nombreux témoignages font état de la difficulté pour les particuliers d'avoir accès au crédit bancaire : prêts hypothécaires menacés par le gel d'avoirs de certaines banques ou par manque de liquidités de certains prêteurs, conditions d'accès plus strictes pour ces mêmes prêts.

Le Gouvernement devrait pouvoir contraindre le secteur bancaire à maintenir au minimum le volume de crédits qui était consenti avant la crise financière et à obliger chaque établissement de crédit à présenter chaque mois au Ministre des Finances un rapport détaillé sur le volume des crédits octroyés.

Les **Représentants des organisations de consommateurs** stellen voor om een tarifieringsbureau voor woonkredieten op te richten zoals momenteel al in voege voor de auto- en natuurrampenverzekeringen om consumenten een woonkrediet te garanderen als zij er bij de reguliere kredietverstrekkers geen kunnen krijgen.

Les **Représentants des organisations de consommateurs** proposent de modifier la loi anticrise du 19 juin 2009.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie willen erop wijzen dat de vertegenwoordigers van de Consumentenorganisaties niet goed ingelicht zijn. Ze verwijzen naar berichten in de pers van 7 oktober 2009 waarin wordt meegedeeld dat "de Belg meer dan ooit op krediet leeft" en dat "vooral de hypothecaire leningen aan een opmerkelijke remonte bezig zijn, zo blijkt uit de cijfers van de Nationale Bank.". Voor zover er al sprake zou zijn van verminderde kredietopname, is deze eerder te wijten aan een grotere voorzichtigheid van kandidaat-kredietnemers gezien de gestegen werkonzekerheid. De hypothecaire productie van juni tot december 2009 blijft ten opzichte van de overeenstemmende maanden van 2008 aanhoudend stijgen in aantallen en bedragen.

Deze vertegenwoordigers wijzen erop dat licht voorbijgegaan wordt aan het feit dat men enerzijds blijkbaar een soort "recht op krediet" vraagt, wat zou strijdig zijn met de doelstelling van de Centrale voor Kredieten aan Particulieren, terwijl men tegelijkertijd waarschuwt voor de schuldenoverlast, en anderzijds dat de kredietinstellingen en verzekeraars werken met de geldmiddelen van spaarders en de premies van verzekeringsnemers.

B. Kosteloze borgstelling

De Gezinsbond vraagt aanvullend aandacht voor twee knelpunten inzake hypothecaire kredieten.

De Gezinsbond hecht veel belang aan familiale solidariteit en wil daarom dat banken en kredietmaatschappijen opnieuw toelaten dat ouders en kinderen borg kunnen staan voor elkaar, behalve wanneer de consument een bewezen slechte kredietwaardigheid heeft. Ouders melden ons dat zij systematisch geweigerd worden als borg als hun kinderen een hypothecaire lening aangaan. Wel mogen de ouders toetreden tot het hypothecaire krediet als mede-ontlener. Door deze praktijk worden de kinderen fiscaal echter gestraft omdat zij slechts een gedeelte van het woonkrediet fiscaal kunnen aftrekken.

Als gevolg van almaar meer scheidingen, neemt het aantal consumenten toe dat op latere leeftijd opnieuw een hypothecair krediet moeten aangaan. In die gevallen kan het aangewezen zijn dat de consument ook een beroep moet doen op zijn of haar kind(eren) als borgsteller(s). Ook dat moeten banken en kredietmaatschappijen toelaten. **De Gezinsbond** vraagt tevens extra aandacht voor deze almaar toenemende groep van oudere consumenten door hen effectief kansen te bieden om opnieuw een hypothecair krediet af te sluiten zonder bijkomende voorwaarden op te leggen zoals een extra levensverzekering bovenop de gebruikelijke schuldsaldoverzekering.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie antwoorden dat de hypotheekondernemingen de kosteloze borgstelling (bv. vader voor het krediet van de zoon) zo goed als volledig vervangen hebben door codebiteurschap of medekredietnemerschap of door zakelijke zekerheden.

Deze vertegenwoordigers menen dat de wetgeving op de kosteloze borgstelling ondoordacht is en voor twijfel en rechtsonzekerheid zorgt, waardoor kredietgevers geneigd zijn naar reparatiepleisters te zoeken.

Ze vragen zelf niet liever dan dat er een spoedig een aanvaardbare *modus operandi* zou gevonden worden.

Ze menen een goede synthese van hun standpunt te vinden in de uiteenzetting van de heer Marc LENS "*De kosteloze borgstelling : principes en gevolgen voor de vastgoedcontracten*" (studienamiddag "Overzicht nieuwe wetgeving inzake vastgoed" – 17.10.2008 - Studiecentrum Vastgoed- en Financieel Recht:

"Alhoewel de bedoeling van de wetgever (de bescherming van de kosteloze borg) eerbaar is, kan men zich de vraag stellen of de schuldeiser, al was het maar om het formalisme van de nieuwe wet te vermijden, niet nog meer dan vroeger een beroep zal gaan doen op andere technieken van waarborgverstrekking zoals de verlening van zakelijke zekerheden of de autonome garantie, telkens door een andere persoon dan de schuldenaar, indien de schuldenaar zelf onvoldoende solvabel wordt geacht. In beide gevallen gaat het niet om een persoonlijke borgstelling en is de nieuwe wet dus niet van toepassing. De nieuwe wet brengt ook geen rechtszekerheid : in veel gevallen zullen determinerende kwalificaties afhangen van de autonome appreciatiebevoegdheid van de feitenrechter, wat wellicht zal aanleiding geven tot een uiteenlopende casuïstische rechtspraak. Bovendien zullen, al naargelang de toepasselijke wetgeving (wet van 3 juni 2007, faillissementswet, wet op de collectieve schuldenregeling), de verschillende rechtbanken die gevat kunnen worden, de beschermingsmaatregelen ten voordele van de kosteloze borg anders dienen toe te passen, wat opnieuw grondwettelijke vragen kan oproepen met betrekking tot gelijke behandeling van rechtsonderhorigen die zich in een gelijkaardige situatie bevinden."

MEMBRES ET OBSERVATEURS AYANT ASSISTE
A L'ASSEMBLEE PLENIERE DU
CONSEIL DE LA CONSOMMATION DU 1^{ER} FEVRIER 2010
PRESIDE PAR MONSIEUR GEURTS

1) Membres représentant les organisations de consommateurs

Effectifs :	Monsieur De Bie	(Test-Achats)
	Madame De Roeck-Isebaert	(Gezinsbond)
	Madame Domont-Naert	(Test-Achats)
	Monsieur Ducart	(Test-Achats)

2) Membres représentant les organisations de la production

Effectifs :	Monsieur Gheur	(FEB)
	Monsieur Van Bulck	(Febelfin)
	Monsieur Vandeplass	(Essenscia)
	Monsieur van Oldeneel	(Assuralia)
	Monsieur Walschot	(Agoria)

Suppléant :	Monsieur T'Jampens	(UPC)
-------------	--------------------	-------

3) Membre représentant les organisations de la distribution

Effectif :	Monsieur de Laminne de Bex	(Fedis)
------------	----------------------------	---------

4) Membre représentant les organisations des classes moyennes

Effectif :	Monsieur Verhamme M.	(UNIZO)
------------	----------------------	---------

Observateurs :

Madame Depreeuw (UNIZO)
Monsieur Vandercammen (CRIOC)
Monsieur Willaert (CRIOC)