DOC 54 **1685/003**

BELGISCHE KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

25 maart 2016

WETSONTWERP

houdende wijziging en invoeging van bepalingen inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet in verschillende boeken van het Wetboek van economisch recht

Wetsvoorstel tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet teneinde de kredietgever en de kredietbemiddelaar een informatie- en adviesplicht op te leggen, en houdende diverse maatregelen

Wetsvoorstel tot wijziging van de wet van 19 april 2014 houdende invoeging van Boek VII "Betalings- en kredietdiensten" in het Wetboek van Economisch Recht wat de verruiming van het toepassingsgebied van hypothecair krediet naar binnenvaartuigen andere dan binnenschepen te boek gesteld in het scheepsregister betreft

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR HET BEDRIJFSLEVEN, HET WETENSCHAPSBELEID, HET ONDERWIJS, DE NATIONALE WETENSCHAPPELIJKE EN CULTURELE INSTELLINGEN, DE MIDDENSTAND EN DE LANDBOUW
UITGEBRACHT DOOR
MEVROUW **Ann VANHESTE**

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS DE BELGIQUE

25 mars 2016

PROJET DE LOI

portant modification et insertion de dispositions en matière de crédit à la consommation et de crédit hypothécaire dans plusieurs livres du Code de droit économique

Proposition de loi modifiant la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire afin d'établir une obligation d'information et de conseil dans le chef du prêteur et de l'intermédiaire de crédit et portant des mesures diverses

Proposition de loi modifiant la loi du 19 avril 2014 portant insertion du livre VII "Services de paiement et de crédit" dans le Code de droit économique en ce qui concerne l'élargissement du champ d'application du crédit hypothécaire aux bâtiments de navigation intérieure autres que les bateaux d'intérieur immatriculés au registre des navires

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE L'ÉCONOMIE, DE LA POLITIQUE SCIENTIFIQUE, DE L'ÉDUCATION, DES INSTITUTIONS SCIENTIFIQUES ET CULTURELLES NATIONALES, DES CLASSES MOYENNES ET DE L'AGRICULTURE

PAR
MME **Ann VANHESTE**

Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag/
Composition de la commission à la date de dépôt du rapport
Voorzitter/Président: Jean-Marc Delizée

A. — Vaste leden / Titulaires:		**B. — Plaatsvervangers / Suppléants:**
N-VA	Rita Gantois, Werner Janssen, Johan Klaps, Bert Wollants	Rita Bellens, Christoph D'Haese, Inez De Coninck, Peter Dedecker, Veerle Wouters
PS	Paul-Olivier Delannois, Jean-Marc Delizée, Fabienne Winckel	Nawal Ben Hamou, Laurent Devin, Ahmed Laaouej, Karine Lalieux, Alain Mathot
MR	Caroline Cassart-Mailleux, Benoît Friart, Kattrin Jadin	Emmanuel Burton, Gautier Calomne, David Clarinval, Vincent Scourneau
CD&V	Leen Dierick, Griet Smaers	Sarah Claerhout, Nathalie Muylle, Jef Van den Bergh
Open Vld	Patricia Ceysens, Frank Wilrycx	Sabien Lahaye-Battheu, Vincent Van Quickenborne, Tim Vandenput
sp.a	Ann Vanheste	Maya Detiège, Johan Vande Lanotte
Ecolo-Groen	Gilles Vanden Burre	Kristof Calvo, Jean-Marc Nollet
cdH	Michel de Lamotte	Benoît Dispa, Vanessa Matz

C. — Niet-stemgerechtigd lid / Membre sans voix délibérative:

PP	Aldo Carcaci

N-VA	:	*Nieuw-Vlaamse Alliantie*
PS	:	*Parti Socialiste*
MR	:	*Mouvement Réformateur*
CD&V	:	*Christen-Democratisch en Vlaams*
Open Vld	:	*Open Vlaamse liberalen en democraten*
sp.a	:	*socialistische partij anders*
Ecolo-Groen	:	*Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen*
cdH	:	*centre démocrate Humaniste*
VB	:	*Vlaams Belang*
PTB-GO!	:	*Parti du Travail de Belgique – Gauche d'Ouverture*
DéFI	:	*Démocrate Fédéraliste Indépendant*
PP	:	*Parti Populaire*

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:		*Abréviations dans la numérotation des publications:*	
DOC 54 0000/000:	*Parlementair document van de 54e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer*	*DOC 54 0000/000:*	*Document parlementaire de la 54e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif*
QRVA:	*Schriftelijke Vragen en Antwoorden*	*QRVA:*	*Questions et Réponses écrites*
CRIV:	*Voorlopige versie van het Integraal Verslag*	*CRIV:*	*Version Provisoire du Compte Rendu intégral*
CRABV:	*Beknopt Verslag*	*CRABV:*	*Compte Rendu Analytique*
CRIV:	*Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)*	*CRIV:*	*Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)*
PLEN:	*Plenum*	*PLEN:*	*Séance plénière*
COM:	*Commissievergadering*	*COM:*	*Réunion de commission*
MOT:	*Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)*	*MOT:*	*Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)*

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen:
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.dekamer.be
e-mail : publicaties@dekamer.be

De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes:
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.lachambre.be
courriel : publications@lachambre.be

Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC

INHOUD

Blz.

I. Procedure 4
II. Inleidende uiteenzettingen 4
A. Wetsontwerp houdende wijziging en invoeging van bepalingen inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet in verschillende boeken van het Wetboek van Economisch Recht (DOC 54 1685/001) 4
B. Wetsvoorstel tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet teneinde de kredietgever en de kredietbemiddelaar een informatie- en adviesplicht op te leggen, en houdende diverse maatregelen (DOC 54 291/001) 15
C. Wetsvoorstel tot wijziging van de wet van 19 april 2014 houdende invoeging van Boek VII "Betalings- en kredietdiensten" in het Wetboek van Economisch Recht wat de verruiming van het toepassingsgebied van hypothecair krediet naar binnenvaartuigen andere dan binnenschepen te boek gesteld in het scheepsregister betreft (DOC 54 0835/001) 17

III. Algemene bespreking....18
A. Vragen en Opmerkingen van de leden....18
B. Antwoorden van de minister 27
C. Replieken....29
IV. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen 30

Zie:

Doc 54 **1685/ (2015/2016):**
001: Wetsontwerp.
002: Amendementen.

Doc 54 **0291/ (B.Z. 2014):**
001: Wetsvoorstel van mevrouw Lalieux c.s.

Doc 54 **0835/ (2014/2015):**
001: Wetsvoorstel van de heer Dedecker c.s.

SOMMAIRE

Pages

I. Procédure 4
II. Exposés introductifs 4
A. Projet de loi portant modification et insertion de dispositions en matière de crédit à la consommation et de crédit hypothécaire dans plusieurs livres du Code de droit économique (DOC 54 1685/001)....4
B. Proposition de loi modifiant la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire afin d'établir une obligation d'information et de conseil dans le chef du prêteur et de l'intermédiaire de crédit et portant des mesures diverses (DOC 54 0291/001) 15
C. Proposition de loi modifiant la loi du 19 avril 2014 portant insertion du livre VII "Services de paiement et de crédit" dans le Code de droit économique en ce qui concerne l'élargissement du champ d'application du crédit hypothécaire aux bâtiments de navigation intérieure autres que les bateaux d'intérieur immatriculés au registre des navires (DOC 54 0835/001)....17
III. Discussion générale
A. Questions et observations des membres....18
B. Réponses du ministre 27
C. Répliques....29
IV. Discussion des articles et votes....30

Voir:

Doc 54 **1685/ (2015/2016):**
001: Projet de loi.
002: Amendements.

Doc 54 **0291/ (S.E. 2014):**
001: Proposition de loi de Mme Lalieux et consorts.

Doc 54 **0835/ (2014/2015):**
001: Proposition de loi de M Dedecker et consorts.

I. — **PROCEDURE**

Dames en Heren,

Uw commissie heeft dit wetsontwerp en de samengevoegde wetsvoorstellen besproken tijdens haar vergaderingen van 2 en 15 maart 2016.

Tijdens de vergadering van 2 maart werd een proceduredebat gehouden over het verzoek van verscheidene leden om hoorzittingen te organiseren.

De commissie besliste uiteindelijk om schriftelijke adviezen te vragen aan diverse *stakeholders*.

De adviezen van volgende actoren werden vóór de vergadering van 15 maart 2016 aan de leden bezorgd en kunnen worden geraadpleegd op het commissiesecretariaat: de Commissie voor verzekeringen (*http://www.fsma.be/nl/About %20FSMA/Advisory %20bodies/cvv/adv.aspx*), Febelfin, de Beroepsvereniging van Zelfstandige Financiële Bemiddelaars (BZB), de Federatie voor Verzekerings- en Financiële tussenpersonen (FVF), de Beroepsvereniging voor verzekeringsmakelaars (BVVM) en Test Aankoop.

II. — **INLEIDENDE UITEENZETTINGEN**

A. **Wetsontwerp houdende wijziging en invoeging van bepalingen inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet in verschillende boeken van het Wetboek van Economisch Recht (DOC 54 1685/001)**

De vice-eersteminister en minister van Werk, Economie en Consumenten, belast met Buitenlandse Handel, de heer Kris Peeters, licht het wetsontwerp als volgt toe. Het voorliggende ontwerp heeft verschillende oogmerken. Ze beoogt hoofdzakelijk de verdere omzetting van Richtlijn 2014/17/EU inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen. Deze richtlijn beoogt een reglementair kader uit te werken inzake woningkredietovereenkomsten en bepaalde aspecten van toezichtvoorschriften en prudentiële regels voor kredietgevers en kredietbemiddelaars. De toezichtvoorschriften en prudentiële regels werden reeds in een eerdere fase omgezet naar Belgisch recht.

De voornaamste doelstelling van deze Richtlijn is het bevorderen van verantwoord lenen. De consument moet beter geïnformeerd worden bij het afsluiten van een hypothecaire lening.

Transparantie staat dan ook centraal. Banken moeten consumenten de volledige kostprijs van een krediet

I. — **PROCÉDURE**

Mesdames, Messieurs,

Votre commission a examiné ce projet de loi et les propositions de loi jointes au cours de ses réunions des 2 et 15 mars 2016.

Au cours de sa réunion du 2 mars 2016, un débat de procédure a eu lieu à propos de la demande de plusieurs membres visant l'organisation d'auditions.

Enfin, la commission a décidé de demander des avis écrits à plusieurs parties prenantes.

Les avis des acteurs suivants ont été transmis aux membres avant la réunion du 15 mars 2016 et peuvent être consultés au secrétariat de la commission: la Commission des assurances (*http://www.fsma.be/fr/About %20FSMA/Advisory %20bodies/cvv/adv.aspx*), Febelfin, la *Beroepsvereniging van Zelfstandige Financiële Bemiddelaars* (BZB), la *Federatie voor Verzekerings- en Financiële tussenpersonen* (FVF), l'Union professionnelle des courtiers d'assurance (UPCA) et Test-Achats.

II. — **EXPOSÉS INTRODUCTIFS**

A. **Projet de loi portant modification et insertion de dispositions en matière de crédit à la consommation et de crédit hypothécaire dans plusieurs livres du Code de droit économique (DOC 54 1685/001)**

M. Kris Peeters, vice-premier ministre et ministre de l'Emploi, de l'Economie et des Consommateurs, chargé du Commerce extérieur, présente le projet de loi. Le projet de loi à l'examen poursuit différents objectifs. Elle vise essentiellement la transposition de la directive 2014/17/UE sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel. Cette directive vise à élaborer un cadre réglementaire concernant les contrats de crédit au logement et certains aspects des règles de contrôle et des règles prudentielles pour les prêteurs et intermédiaires de crédit. Les règles de contrôle et les règles prudentielles ont déjà été transposées en droit belge dans une phase antérieure.

Le principal objectif de cette directive est de promouvoir le crédit responsable. Le consommateur doit être mieux informé lors de la souscription d'un emprunt hypothécaire.

Par conséquent, la transparence joue un rôle essentiel. Les banques ont l'obligation de communiquer aux

meegeven en ze meteen ook wijzen op de daar aan verbonden risico's.

Bovendien heeft de richtlijn een verschuiving van het toepassingsgebied tot gevolg van de Belgische regelgeving.

Een autofinanciering bijvoorbeeld, die door een kredietgever werd toegestaan als een hernieuwde kredietopneming onder de dekking van een hypotheek voor alle sommen, zal voortaan beschouwd moeten worden als een hypothecair krediet, terwijl deze verrichting tot op heden beschouwd werd als een consumentenkrediet.

In het licht hiervan is het wenselijk dat de consument over dezelfde bescherming zou beschikken als voorheen. Zaak is derhalve om na te gaan of, en in welke mate, de bepalingen inzake consumentenkrediet *mutatis mutandis* niet toepasbaar kunnen worden gemaakt op het hypothecair krediet teneinde een gelijkwaardig beschermingsniveau te verzekeren, rekening houdend met de mogelijke verschillen wanneer een hypotheek werd verstrekt.

Die richtlijn herneemt echter niet alle aspecten van het hypothecair krediet. De bestaande bepalingen op het hypothecair krediet, zoals hernomen in boek VII van het WER, en de hieraan gekoppelde uitvoeringsbesluiten, zijn grotendeels complementair aan de richtlijn en zijn eveneens aan een grondige herziening toe.

Zoals reeds werd aangehaald, is de verschuiving in het toepassingsgebied van de kredieten een grote aanpassing.

Een ander belangrijk element in dit ontwerp is de koppelverkoop versus de gebundelde verkoop. Het aanbieden of verkopen van een kredietovereenkomst als onderdeel van een pakket met andere onderscheiden financiële producten of diensten is hierbij verboden wanneer de kredietovereenkomst niet afzonderlijk wordt aangeboden. De consument mag dus niet verplicht worden in het raam van het sluiten van een kredietovereenkomst om ook andere overeenkomsten af te sluiten. De minister zal hier nauwgezet op toezien.

Gebundelde verkoop is wel toegelaten. Met name, het aanbieden of verkopen van een kredietovereenkomst als onderdeel van een pakket waarbij de kredietovereenkomst ook afzonderlijk aan de consument beschikbaar wordt gesteld, maar waarbij niet noodzakelijk dezelfde voorwaarden gelden als wanneer deze in combinatie met de nevendiensten wordt aangeboden.

consommateurs le coût total d'un crédit et de les informer des risques associés.

En outre, la directive entraîne un glissement du champ d'application de la législation belge.

Par exemple, un financement auto qui a été accordé par un prêteur comme une ouverture de crédit renouvelée sous la couverture d'un crédit hypothécaire pour toutes les sommes devra dorénavant être considéré comme un crédit hypothécaire, alors que cette opération était considérée jusqu'à présent comme un crédit à la consommation.

Dans ce cadre, il importe que le consommateur dispose de la même protection qu'auparavant. Il s'agit par conséquent de vérifier si, et dans quelle mesure, les dispositions en matière de crédit à la consommation ne peuvent pas être rendues applicables *mutatis mutandis* au crédit hypothécaire afin d'assurer un niveau de protection similaire, compte tenu des différences possibles lorsqu'un crédit hypothécaire a été octroyé.

Cette directive ne reprend cependant pas tous les aspects du crédit hypothécaire. Les dispositions existantes relatives au crédit hypothécaire, telles que reprises au livre VII du CDE, et les arrêtés d'exécution y relatifs, sont en grande partie complémentaires à la directive et vont également être revus de manière approfondie.

Comme il a déjà été indiqué, le glissement dans le champ d'application des crédits est une adaptation importante.

Un autre élément important dans le projet à l'examen est la vente liée par rapport à la vente groupée. La vente liée est le fait de proposer ou vendre, sous forme de lot, un contrat de crédit en même temps que d'autres produits ou services financiers distincts, lorsque le contrat de crédit n'est pas proposé au consommateur séparément. Il est donc interdit d'imposer au consommateur, dans le cadre de la conclusion d'un contrat de crédit, de souscrire également d'autres contrats. Le ministre veillera de près à ce que ceci soit respecté.

Par contre, la vente groupée est autorisée. Notamment le fait de proposer ou de vendre, sous forme de lot, un contrat de crédit en même temps que d'autres produits ou services financiers distincts, le contrat de crédit étant aussi proposé au consommateur séparément, mais pas nécessairement aux mêmes conditions que lorsqu'il est proposé de manière groupée avec les services accessoires.

Een ander, zeer belangrijk punt vanuit het oogpunt van consumentenbescherming, is de invoering van het Europees gestandaardiseerd informatieblad (ESIS). De kredietgever of –bemiddelaar moet via dit gestandaardiseerd formulier gratis aan de consument informatie op maat verstrekken. Onder informatie wordt alle informatie verstaan die nodig is om de op de markt beschikbare kredietproducten te kunnen vergelijken, de respectievelijke gevolgen ervan te kunnen beoordelen en zo een geïnformeerd besluit te kunnen nemen of hij de overeenkomst wil afsluiten. Van de inhoud van dit formulier kan niet afgeweken worden.

Het ESIS moet voorafgaandelijk of tegelijk met het kredietaanbod worden verstrekt. Als minister van Economie en Consumentenzaken zal hij er evenwel op toe zien dat "tegelijk met" niet de regel wordt en banken dit document tijdig aan de consument verstrekken.

Vervolgens omvat dit ontwerp ook de regeling over de wederbeleggingsvergoedingen. Naar aanleiding van de massale herfinancieringsaanvragen van de voorbije maanden, vanwege de lage rentes, werd de vraag opgeworpen deze vergoeding te verhogen omdat de forfaitaire wederbeleggingsvergoeding van drie maanden onvoldoende zou zijn om het verlies te compenseren dat de kredietgever lijdt bij een herfinanciering. Als minister van Consumentenzaken vindt de minister het echter zeer belangrijk dat consumenten vrij kunnen shoppen op de markt en daarom heeft hij ervoor gekozen om de huidige regeling te behouden.

Naar aanleiding van de neerlegging van het wetsontwerp, rezen heel wat vragen en bedenkingen bij de *stakeholders*.

De minister formuleert als volgt een antwoord op de meest voorkomende vragen:

1. ***Hoe verhouden de artikelen VII.146 (gebundelde verkoop) en VII.147 (koppelverkoop) zich tot elkaar?***

Bij koppelverkoop kan de kredietgever de consument verplichten een welbepaalde soort (schuldsaldo)verzekeringsovereenkomst af te sluiten bij de verzekeraar die hij aanduidt. In het wetsontwerp wordt koppelverkoop conform de richtlijn verboden (artikel VII. 147).

Bij gebundelde verkoop (artikel VII.146) is er geen enkele verplichting. De kredietgever biedt de consument wel de mogelijkheid om een aantal nevendiensten af te nemen zoals een zichtrekening, een brandverzekering, een kluis, maar ook een aangehecht contract onder

Un autre point très important dans la perspective de la protection des consommateurs, est l'introduction de la fiche FISE ou l'*European Standard Information Sheet*. Par le biais de ce formulaire standardisé, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit doit fournir au consommateur des informations personnalisées. Par informations, il est entendu toute information dont le consommateur a besoin pour pouvoir comparer les produits de crédits disponibles sur le marché, évaluer leurs implications et prendre une décision en connaissance de cause quant à l'opportunité de conclure un contrat de crédit. Il ne peut pas être dérogé du contenu de ce formulaire.

La FISE doit être communiquée préalablement ou simultanément à l'offre de crédit. En sa qualité de ministre de l'Économie et des Consommateurs, l'intervenant veillera cependant à ce que la communication "simultanée" ne soit pas la règle et que les banques transmettent ce document en temps utile au consommateur.

Ensuite, le projet à l'examen comprend également le règlement en matière d'indemnités de réemploi. Suite à l'explosion des demandes de refinancement des derniers mois, due à la faiblesse des taux d'intérêt, la question de l'augmentation de cette indemnité a été soulevée, dès lors que l'indemnité de réemploi forfaitaire de trois mois serait insuffisante pour compenser la perte subie par le prêteur en cas d'un refinancement. Cependant, en sa qualité de ministre des Consommateurs, l'intervenant estime qu'il est très important que les consommateurs puissent faire leurs achats sur le marché librement et il a dès lors choisi de maintenir le règlement actuel.

De nombreuses questions et objections ont été formulées par les parties prenantes à la suite du dépôt du projet de loi à l'examen.

Le ministre répond comme suit aux questions les plus souvent posées:

1. ***Articulation entre les articles VII.146 (vente groupée) et VII.147 (vente liée)***

En cas de vente liée, le prêteur peut contraindre le consommateur à conclure un type déterminé de contrat d'assurance (du solde restant dû) auprès de la compagnie d'assurances qu'il désigne. Le projet de loi à l'examen interdit la vente liée, conformément à la directive (article VII. 147).

En cas de vente groupée (article VII.146), aucune obligation n'est imposée, mais le prêteur offre au consommateur la possibilité de bénéficier d'un certain nombre de services accessoires, comme un compte à vue, une assurance incendie, un coffre-fort, mais également

de vorm van bijvoorbeeld een schuldsaldoverzekering waaraan doorgaans dan een verminderd tarief is gekoppeld. De consument krijgt met andere woorden een voordelig pakket van diensten.

Een aantal *stakeholders* hadden graag gezien dat het wetsontwerp ook beperkingen zou opleggen aan de gebundelde verkoop of de kredietgever zou verplichten de kortingen toe te kennen over de hele looptijd, ook in het geval de consument van verzekeraar zou wijzigen.

Er werd na overleg met de diverse *stakeholders* beslist deze piste niet te volgen om de volgende redenen:

— Het is vooreerst logisch dat als een kredietgever weet dat hij het lager (meestal maar een paar procentpunten) tarief zal moeten blijven aanbieden, hij minder geneigd zal zijn om dat toe te kennen.

— De consument kan zijn verzekering jaarlijks opzeggen. Als het voor de consument dus interessanter is om een lagere brandverzekering af te sluiten dan dat lager tarief te hebben, kan hij steeds veranderen. Via het ESIS gaat hij trouwens heel duidelijk de verschillende prijzen/tarieven kunnen onderscheiden en vergelijken. Het JKP (jaarlijks kostenpercentage – uitvoeringsbesluit van deze wet), voor het eerst van toepassing in hypothecair krediet, gaat bovendien de opname van alle kosten (waaronder verzekeringen) visueel aantonen en transparant maken.

— Een aantal *stakeholders* hebben beweerd dat instellingen verzekeringen duurder maken in het kader van een gebundelde verkoop. Volgens de analyses van sommige *stakeholders* zou het tegendeel blijken. Dit is ook niet onlogisch omdat de verzekeraars door de bundeling gemakkelijker tot een premieberekening kunnen komen.

— De richtlijn laat gebundelde verkoop toe. Met een strengere bepaling zou België aan *gold plating* doen.

2. ***Wat wordt in artikel VII.138, § 1, eerste lid, in het raam van het herroepingsrecht bedoeld met een hypothecair krediet met een roerende bestemming, die niet gepaard gaat met het vestigen van een hypothecaire zekerheid?***

Er wordt, gelet op tekst van de richtlijn ("De lidstaten bepalen dat de in de eerste alinea bedoelde termijn hetzij een aan het sluiten van de kredietovereenkomst voorafgaande bedenktijd is, hetzij een termijn is waarin

un contrat annexé sous la forme, par exemple, d'une assurance du solde restant dû, avec généralement un tarif réduit. En d'autres termes, le consommateur se voit proposer un lot de services avantageux.

Un certain nombre de parties prenantes auraient voulu que le projet de loi à l'examen impose également des limitations à la vente groupée ou contraigne le prêteur à accorder les rabais pendant toute la durée du contrat, même si le consommateur change de compagnie d'assurances.

Il a été décidé après concertation avec les différentes parties prenantes de ne pas suivre cette piste, pour les motifs suivants:

— Il est tout d'abord évident que le prêteur qui sait qu'il devra continuer à proposer le tarif réduit (il s'agit généralement d'une réduction de quelques points de pourcentage seulement) sera moins enclin à l'accorder.

— Le consommateur a la possibilité de résilier son contrat d'assurance chaque année. Il s'ensuit qu'il pourra toujours changer d'assureur s'il est plus intéressant pour lui de conclure une assurance incendie moins chère que de bénéficier de ce tarif réduit. Il sera du reste, grâce à *la FISE*, en mesure de distinguer et de comparer très clairement les différents prix/tarifs. Le TAEG (taux annuel effectif global – arrêté d'exécution de la future loi), applicable pour la première fois en matière de crédit hypothécaire, permettra en outre de visualiser le prélèvement de tous les coûts (dont les assurances) et de le rendre transparent.

— Certains *stakeholders* ont prétendu que les établissements renchérissent les assurances dans le cadre d'une vente groupée. Selon les analyses d'autres *stakeholders*, la réalité tendrait à prouver le contraire. Ce n'est d'ailleurs pas illogique dès lors que la vente groupée permet aux assureurs de parvenir plus facilement à un calcul de la prime.

— La directive permet la vente groupée. En rendant la disposition plus stricte, la Belgique ferait de la surenchère réglementaire.

2. ***Qu'entend-on, à l'article VII.138, § 1er, alinéa 1er, dans le cadre du droit de rétractation, par un crédit hypothécaire avec une destination mobilière, qui ne s'accompagne pas de la constitution d'une sûreté hypothécaire?***

Eu égard au texte de la directive ("Les États membres précisent que la période définie au premier alinéa constitue soit un délai de réflexion avant la conclusion du contrat de crédit, soit un délai pour l'exercice d'un droit

een herroepingsrecht kan worden uitgeoefend nadat de kredietovereenkomst is ondertekend, hetzij een combinatie van beide"), voorgesteld om de bedenktermijn (kredietaanbod) van 14 dagen voor te behouden voor het woonkrediet én het krediet met roerende bestemming dat bij de toekenning gepaard gaat met de effectieve hypotheekvestiging.

Het herroepingsrecht wordt behouden voor het huidige consumentenkrediet dat wordt afgedekt door een bestaande hypotheek voor alle sommen in het raam van een "wederopneming". Het herroepingsrecht wordt beperkt tot deze overeenkomsten volgens dezelfde voorwaarden als artikel VII.83 inzake consumentenkrediet, dat op zijn beurt een omzetting is van Europese regelgeving inzake consumentenkrediet.

3. ***Waarom wordt er in artikel VII.127 geen gebruik gemaakt van de optie voorzien door artikel 14 (4) van de richtlijn (verplichte overhandiging van het ESIS voorafgaand aan het kredietaanbod)?***

Dit wetsontwerp bepaalt dat het ESIS voorafgaandelijk aan of tegelijk met het uitreiken door de kredietgever van het kredietaanbod aan de consument moet worden verstrekt.

Sommige *stakeholders* hadden graag gezien dat de hypothese van "tegelijk met" niet zou worden weerhouden.

De reden waarom deze piste wordt behouden, is voor de gevallen waarbij de consument zelf aandringt op een snelle beslissing. Het spreekt voor zich dat hiervan evenwel geen misbruik mag worden gemaakt.

Als minister van Economie en Consumentenzaken zal hij erop toezien dat "tegelijk met" niet de regel wordt en dat de kredietgevers dit document tijdig aan de consument verstrekken.

4. ***Waarom treedt dit wetsontwerp later in werking dan de omzettingstermijn die de richtlijn voorziet?***

Het betreft een zeer technisch wetsontwerp waarvoor veel consultaties noodzakelijk zijn en waar ook op Europees niveau bij de Europese Commissie een aantal onduidelijkheden nog moesten uitgeklaard worden. Bij de aanvang van deze zittingsperiode heeft de minister er dan ook over gewaakt dat het wetgevend proces zou versneld worden. Bij de inwerkingtreding moet aan de kredietgevers ook de nodige tijd worden geboden om hun systemen aan te passen.

de rétractation après la conclusion dudit contrat, soit une combinaison des deux."), il est proposé de réserver le délai de réflexion (offre de crédit) de 14 jours au crédit logement et au crédit avec destination mobilière qui, lors de l'octroi, va de pair avec la constitution effective d'hypothèque.

Le droit de rétractation est maintenu pour le crédit à la consommation actuel couvert par une hypothèque existante pour toutes les sommes dans le cadre d'une "reprise d'encours". Le droit de rétractation est limité à ces contrats selon les mêmes conditions que celles visées à l'article VII.83 relatif au crédit à la consommation, qui est à son tour une transposition de la réglementation européenne relative au crédit à la consommation.

3. ***Pourquoi n'est-il pas fait usage, dans l'article VII.127, de la possibilité prévue à l'article 14 (4) de la directive (fourniture obligatoire d'une FISE avant la soumission d'une offre)?***

Le projet de loi à l'examen stipule que *la FISE* doit être remise aux consommateurs préalablement ou simultanément à la soumission de l'offre de crédit par le prêteur.

Certains *stakeholders* souhaitaient que l'hypothèse de simultanéité ne soit pas retenue.

Cette piste est maintenue pour les cas où les consommateurs demandent avec insistance d'obtenir une décision rapide. Il va de soi qu'aucun abus ne peut être commis à cet égard.

En tant que ministre de l'Économie et des Consommateurs, il veillera à ce que la simultanéité ne devienne pas la règle et à ce que les prêteurs fournissent ce document à temps aux consommateurs.

4. ***Pourquoi le projet de loi à l'examen entre-t-il en vigueur après l'expiration du délai de transposition prévu par la directive?***

Il s'agit d'un projet de loi très technique pour lequel de nombreuses consultations sont nécessaires et pour lequel un certain nombre d'imprécisions devaient également encore être éclaircies au niveau européen par la Commission européenne. Au début de cette législature, le ministre a également veillé à accélérer le processus légistique. Lors de l'entrée en vigueur du projet de loi, il faudra également accorder aux prêteurs le temps nécessaire pour adapter leurs systèmes.

5. ***Waarom is het voor de kredietgever niet meer mogelijk om een loonsoverdracht te bewerkstelligen door een betekening van de authentieke akte die de loonsoverdracht toelaat via deurwaardersexploot aan de werkgever (artikel VII.147/2)?***

Het voorstel is om de procedure met kennisgeving via aangetekend schrijven aan de werkgever, die reeds voorzien is inzake consumentenkrediet, verder te volgen voor het hypothecair krediet. Het "nadeel" voor de consument is dat de kredietgever sneller een loonsoverdracht kan doorvoeren (maar tegen een goedkoper tarief), het voordeel voor de consument is dat hij sneller verzet kan aantekenen en niet zelf meer een procedure moet voeren via deurwaardersexploot en een dagvaarding van de kredietgever voor de rechtbank van eerste aanleg. Wetgevingstechnisch dient de verwijzing naar artikel 34 van de wet van 12 april 1965 uitgesloten te worden omdat dit artikel een uitzonderingsbepaling voorziet voor de overdracht van loon vastgesteld in een authentieke akte.

6. ***Waarom hernemen de bepalingen inzake hypothecair krediet niet volledig de bepalingen inzake consumentenkrediet?***

De regering heeft ervoor gekozen om de bepalingen inzake hypothecair krediet zoveel mogelijk te laten gelijklopen met deze van het consumentenkrediet.

Er bestaan echter inzake hypothecair krediet toch enige bijzondere kenmerken die een volledige gelijkschakeling niet mogelijk maken. De minister denkt hierbij onder meer aan de regelen inzake wedersamenstelling van kapitaal, de kost om gedurende lange tijd kapitaal ter beschikking te stellen van de consument bij een woonkrediet, de schattingskosten van een woning, enz.

7. ***Zijn er in het ontwerp voldoende garanties ingebouwd inzake verantwoorde kredietverstrekking?***

De minister antwoordt bevestigend en verwijst hiervoor naar de commentaar in de memorie van toelichting bij artikel VII.133: Met het oog op de bestrijding van de overmatige schuldenlast wordt voorgesteld om verder te gaan dan de richtlijn en steeds het principe van "*loan to income*" de overhand te laten nemen op "*loan to value* (de waarde van het onroerend goed)". Vooral de weglating van de laatste zinsnede van artikel 18 (3) van de richtlijn "tenzij de kredietovereenkomst tot oogmerk heeft het voor bewoning bestemde onroerende goed te bouwen of te renoveren" heeft hier zijn belang. Er kan in dat verband ook verwezen worden naar de richtsnoeren van EBA (*European banking association*). Met andere woorden, het heeft geen zin om een hypothecair krediet toe te kennen, dat misschien gedekt is door de waarde

5. ***Pourquoi n'est- il plus possible pour le prêteur d'effectuer une cession de rémunération en signifiant l'acte authentique autorisant la cession à l'employeur par exploit d'huissier (article VII.147/2)?***

La proposition est de suivre en matière de crédit hypothécaire également la procédure avec lettre recommandée à notifier à l'employeur telle que déjà prévue en matière de crédit à la consommation. L' "inconvénient" pour le consommateur est que le prêteur peut exécuter plus rapidement une cession de rémunération (mais à un tarif plus avantageux), l'avantage pour le consommateur est qu'il peut signifier plus rapidement son opposition et ne doit plus mener lui-même une procédure via exploit d'huissier et une assignation du prêteur devant le tribunal de première instance. Du point de vue légistique, il faut que le renvoi à l'article 34 de la loi du 12 avril 1965 soit supprimé puisque cet article prévoit une disposition dérogatoire pour la cession de rémunération établie par acte authentique.

6. ***Pourquoi les dispositions en matière de crédit hypothécaire ne reprennent-elles pas toutes les dispositions en matière de crédit à la consommation?***

Le gouvernement a choisi d'harmoniser au maximum les dispositions en matière de crédit hypothécaire avec celles du crédit à la consommation.

Il subsiste toutefois certaines particularités en matière de crédit hypothécaire, qui ne permettent pas une harmonisation totale. Le ministre pense notamment aux règles en matière de reconstitution de capital, le coût afférent à la mise à disposition du consommateur d'un pour une longue durée, les frais de taxation d'un immeuble, etc.

7. ***Le projet de loi prévoit-il suffisamment de garanties par rapport au crédit responsable?***

Le ministre répond par l'affirmative et renvoie à cet égard à l'exposé des motifs, notamment le commentaire de l'article VII.133: Afin de lutter contre le surendettement, il est proposé d'aller plus loin que la directive et de toujours faire primer le principe du "*loan to income*" par rapport au "*loan to value*" (la valeur du bien immeuble). La suppression du dernier membre de phrase de l'article 18 (3) de la directive "à moins que le contrat de crédit ne soit destiné à la construction ou à la rénovation du bien immobilier à usage résidentiel" a ici son importance. À ce sujet, on peut également renvoyer aux lignes directrices de l'EBA (*European banking association*). En d'autres termes, cela n'a pas de sens d'octroyer un crédit hypothécaire, qui est peut-être couvert par la valeur du bien immeuble donné en

van het in hypotheek gegeven onroerend goed, als er bij voorbaat kan worden vastgesteld dat het inkomen van de betrokken consument niet zal volstaan om de terugbetaling van het krediet te verzekeren.

8. ***Kan de consument nog veranderingen aanbrengen aan de kredietvoorwaarden eenmaal zijn hypothecair kredietcontract werd gesloten zonder opnieuw te moeten passeren bij een notaris?***

Dit is voorzien door artikel VII.145 dat volledig nieuw is en dat vooral de bestaande praktijken inzake woonkrediet, die vooral gericht zijn op het vermijden van de opmaak van een nieuwe authentieke akte en de tussenkomst van een notaris, wil verzoenen met de *ratio legis* van de richtlijn en van boek VII.

Het eerste lid maakt een onderscheid tussen het hypothecair krediet met een onroerende bestemming en het hypothecair krediet met roerende bestemming. Bij dit laatste soort krediet geldt onverkort de algemene regel zoals voorzien in het consumentenkrediet: een wijziging van een gedeelte van de kredietovereenkomst, zelfs in onderlinge overeenstemming (*mutuus consensus*) houdt het sluiten in van een nieuwe kredietovereenkomst.

Het tweede lid duidt de gevallen aan waarvoor de uitzondering op voorgaande regel kunnen toegepast worden. Het kan bv. gaan om bij een inpandgeving van effecten deze te vervangen door andere effecten, om een hypotheekuitbreiding waarmee een procedure tot kredietopzegging kan vermeden worden, enzovoort. Het derde lid duidt de rechtsgevolgen aan: de kredietgever is gehouden om, indien hij daartoe door de consument wordt verzocht, een kredietaanbod uit te vaardigen dat beperkt is tot de elementen waarvoor een wijziging wordt gevraagd.

9. ***Is inpandgeving van het ontleende kapitaal aan de kredietgever nog toegelaten?***

Nee. Dit ontwerp neemt als uitgangspunt (artikel VII.147, § 2) dat ook de hypothecaire kredietovereenkomst een consensuele overeenkomst is en dat derhalve partijen “vrij” kunnen bedingen hoe en in welke mate kredietopnemingen kunnen gebeuren volgens bedingen die uitdrukkelijk in de kredietovereenkomst zijn opgenomen. Het heeft dan ook geen zin meer om toe te laten dat het kapitaal blijvend in pand zou worden gegeven, wel integendeel, het is precies omwille van een aantal misbruiken dat er inzake consumentenkrediet destijds een verbod tot inpandgeving werd voorgesteld.

Er wordt de voorkeur aan gegeven om de kredietopnemingsvoorwaarden van A tot Z in de kredietovereenkomst op te nemen en te voorzien dat de consument op

hypothèque, si l’on peut établir à l’avance que le revenu du consommateur concerné ne suffira pas pour assurer le remboursement du crédit.

8. ***Le consommateur peut-il encore modifier les conditions de crédit une fois son contrat de crédit hypothécaire été conclu sans passer par le notaire?***

C’est prévu par l’article VII.145 du projet qui est entièrement nouveau et qui veut surtout concilier les pratiques existantes en matière de crédit logement, qui visent surtout à éviter l’établissement d’un nouvel acte authentique et l’intervention d’un notaire, avec le *ratio legis* de la directive et du livre VII.

L’alinéa 1er fait une distinction entre le crédit hypothécaire avec destination immobilier et le crédit hypothécaire avec destination mobilier. Pour ce dernier type de crédit, s’applique intégralement la règle générale telle que prévue dans le crédit à la consommation: une modification d’une partie du contrat de crédit, même de commun accord (*mutuus consensus*), implique la conclusion d’un nouveau contrat de crédit.

L’alinéa 2 indique les cas auxquels l’exception à la règle précédente peuvent s’appliquer. Il peut, par exemple, s’agir, en cas de nantissement de titres, de les remplacer par d’autres titres, d’une extension d’hypothèque permettant d’éviter une procédure de résiliation de crédit, etc. Le troisième alinéa précise ces conséquences juridiques: le prêteur est tenu, si le consommateur lui demande, d’élaborer une offre de crédit limitée aux éléments pour lesquels une modification est demandée.

9. ***Est-ce que la mise en gage du capital emprunté au prêteur est encore autorisée?***

Non. Ce projet a pour point de départ (article VII.147, § 2) que le contrat de crédit hypothécaire est également un contrat consensuel et que, par conséquent, les parties peuvent stipuler “librement” comment et dans quelle mesure les prélèvements de crédit peuvent se faire conformément à des clauses expressément reprises dans le contrat de crédit. Cela n’a plus de sens d’autoriser que le capital soit donné en gage en permanence. Au contraire c’est justement en raison de certains abus qu’une interdiction de mise en gage a été proposée à l’époque en matière de crédit à la consommation.

On a choisi de reprendre de A à Z les conditions de prélèvement de crédit dans le contrat de crédit et de permettre au consommateur, sur cette base, de

basis hiervan de uitvoering van de kredietovereenkomst desgevallend kan vorderen waarbij de kredietgever moet bewijzen dat die voorwaarden niet zouden vervuld zijn terwijl in geval van in pandgeving de bewijsregel veel moeilijker ligt.

10. ***Is het toegelaten dat het ontleende kapitaal onmiddellijk en volledig opeisbaar wordt indien de consument een maand betalingsachterstand heeft?***

Nee, dit is niet meer mogelijk. Artikel VII.147/20 voorziet thans een absoluut verbod. De invoering van dergelijke bepaling voor het hypothecair krediet strookt volledig met artikel 28 (1) van de richtlijn dat stelt dat "de lidstaten maatregelen nemen die de kredietgever aansporen een redelijke mate van tolerantie aan te houden alvorens een procedure tot gedwongen verkoop in te leiden".

De bepalingen opgenomen in deze paragraaf en bij uitbreiding van het hele artikel zijn van dwingend recht, raken de openbare orde en gelden ook voor de lopende kredietovereenkomsten. Zij moeten restrictief geïnterpreteerd worden. Men mag niet vergeten dat het Europese Hof in enkele arresten, waaronder het arrest-Aziz, onder meer de onmiddellijke opeisbaarheid van het krediet bij één wanbetaling *de facto* als onrechtmatig heeft beschouwd.

11. ***Kan de kredietgever bij betalingsachterstand om het even wat vragen aan kosten en vergoedingen?***

Nee. De artikelen VII.147/22 en VII.147/23 voorzien, net zoals bij het consumentenkrediet, in maxima.

12. ***Stel dat de klant een gunstiger tarief krijgt voor het woonkrediet op voorwaarde dat hij een brandverzekering afsluit bij dezelfde instelling. Volstaat het dat vermeld wordt dat de brandverzekering een voorwaarde is voor een bepaald tarief, of zal er ook in het standaardformulier vermeld moeten worden wat de jaarlijkse premie en/of andere modaliteiten van die verzekering zijn?***

In het ESIS spelen er meerdere rubrieken een rol:

a) De kredietgever verwijst in deze rubriek naar verplichtingen zoals de verplichting het onroerend goed te verzekeren, een levensverzekering af te sluiten, een salaris te laten uitbetalen op een rekening bij de

demander le cas échéant l'exécution du contrat de crédit, le prêteur devant prouver que ces conditions ne sont pas remplies, alors que la règle de la preuve est beaucoup plus complexe en cas de mise en gage.

10. ***Le capital emprunté peut-il devenir immédiatement et entièrement exigible si le consommateur a un retard de paiement d'un mois?***

Non, ce n'est plus possible. L'article VII.147/20 prévoit maintenant une interdiction absolue. L'introduction d'une telle disposition pour le crédit hypothécaire se situe dans le droit fil de l'article 28 (1) de la directive qui prévoit ce qui suit: "Les États membres adoptent des mesures pour encourager les prêteurs à faire preuve d'une tolérance raisonnable avant d'engager une procédure de saisie ."

Les dispositions reprises dans ce paragraphe et, par extension, celles de l'ensemble de l'article sont de droit impératif, touchent à l'ordre public, et s'appliquent également aux contrats de crédit en cours. Elles doivent être interprétées de manière restrictive. Il ne faut pas non plus oublier que la Cour européenne, dans quelques arrêts, dont l'arrêt Aziz, a notamment considéré *de facto* comme abusive l'exigibilité immédiate du crédit lors d'un unique défaut de paiement.

11. ***Est-ce que le prêteur, en cas de retard de paiement, peut réclamer n'importe quels frais ou indemnités?***

Non. Les articles VII.147/22 et VII.147/23 prévoient, comme pour le crédit à la consommation, des maxima.

12. ***Supposons que le client reçoive un tarif plus avantageux pour un crédit logement à condition qu'il conclue une assurance incendie auprès du même organisme. Est-il alors suffisant de mentionner que l'assurance incendie est une condition pour pouvoir bénéficier d'un certain tarif, ou faudra-t-il également mentionner dans le formulaire standardisé quelle est la prime annuelle et/ou quelles sont les autres modalités de cette assurance?***

Dans *la FISE*, plusieurs rubriques jouent un rôle à cet égard:

a) Dans cette section, le prêteur mentionne les obligations telles que celles d'assurer le bien immobilier, de souscrire une assurance-vie, de verser un salaire sur un compte du prêteur ou d'acquérir un autre produit

kredietgever of een ander product of andere dienst aan te schaffen. Voor elke verplichting specificeert de kredietgever ten aanzien van wie en tegen wanneer de verplichting moet zijn nagekomen.

b) De kredietgever vermeldt de duur van de verplichting, bijvoorbeeld tot het eind van de kredietovereenkomst. De kredietgever vermeldt voor elke verplichting de door de consument te betalen kosten, die niet in het jaarlijkse kostenpercentage zijn begrepen.

c) De kredietgever vermeldt of de consument enigerlei nevendiensten nodig heeft om onder de gestelde voorwaarden een krediet te kunnen krijgen en, zo ja, of de consument verplicht is deze bij de voorkeursleverancier van de kredietnemer te betrekken dan wel bij een dienstverstrekker naar keuze van de consument. Indien aan die mogelijkheid de voorwaarde is verbonden dat de nevendiensten aan bepaalde minimale kenmerken voldoen, worden die kenmerken in deze rubriek beschreven. Uit voorgaande blijkt duidelijk dat de brandverzekering afzonderlijk moet worden vermeld.

13. ***Welke vereiste vermeldingen in het ESIS zijn nieuw in tegenstelling tot de verplichtingen die nu al inzake informatie gelden?***

Op heden bestaat er eigenlijk inzake hypothecair krediet buiten de prospectus quasi niets inzake precontractuele informatie. Op Europees niveau was er reeds een ESIS voorzien (sinds ongeveer 2000) maar die was niet verplichtend en werd bijna niet aangewend in de sector.

Daarnaast zijn er een aantal randbepalingen die vooral betrekking hebben op de mededeling van de schattings- en dossierkosten. De richtlijn voorziet aanvullende regelen met betrekking tot de prospectus en een totaal nieuwe vorm van inlichtingsblad (ESIS) die in niets kan vergeleken worden met het voorgaande (behalve dan met de SECCI inzake consumentenkrediet). Het gaat derhalve eigenlijk om volledig nieuwe vereiste vermeldingen in een nieuw thans verplicht te gebruiken standaardformulier.

14. ***De kredietwaardigheidsbeoordeling bij hypothecair krediet en haar kwaliteit***

In artikel VII.133, dat de onderzoekplicht behandelt inzake hypothecair krediet, kan men volgende punten terugvinden:

ou service. Pour chaque obligation, le prêteur précise auprès de qui et dans quel délai elle doit être remplie.

b) Le prêteur précise la durée de l'obligation, par exemple le terme du contrat de crédit. Le prêteur précise, pour chaque obligation, tous les frais payables par le consommateur qui ne sont pas compris dans le taux annuel effectif global.

c) Le prêteur indique si le consommateur est tenu de souscrire à des services auxiliaires pour obtenir le crédit aux conditions mentionnées et, dans l'affirmative, si le consommateur est tenu d'y souscrire auprès du prestataire indiqué par le prêteur ou si ces services peuvent être achetés auprès d'un prestataire choisi par le consommateur. Si cette possibilité est subordonnée au respect de certaines caractéristiques minimales par les services auxiliaires, ces caractéristiques sont décrites dans cette section. Il ressort clairement de ce qui précède que l'assurance incendie doit être mentionnée séparément.

13. ***Quelles sont les nouvelles mentions requises dans la FISE par rapport aux obligations qui s'appliquent déjà maintenant en matière d'information?***

Jusqu'à présent, en ce qui concerne le crédit hypothécaire, il n'existe quasi rien, à part le prospectus, en matière d'information précontractuelle. Au niveau européen, une FISE avait déjà été prévue (depuis 2000 environ), mais elle n'avait aucun caractère contraignant et n'était presque pas utilisée dans le secteur.

En outre, il existe un certain nombre de dispositions accessoires qui concernent principalement la mention des frais d'expertise et de dossier. La directive prévoit des règles complémentaires relatives au prospectus et une forme entièrement neuve de fiche d'information (FISE) qui ne peut en rien être comparée à la forme précédente (à part avec le SECCI en matière de crédit à la consommation). Il s'agit donc, en fait, de mentions requises entièrement neuves dans un nouveau formulaire standardisé qui doit désormais obligatoirement être utilisé.

14. ***L'évaluation de la solvabilité en matière de crédit hypothécaire et sa qualité***

Dans l'article VII.133, qui traite du devoir d'investigation en matière de crédit hypothécaire, on retrouve les points suivants:

— De kredietwaardigheidsbeoordeling wordt uitgevoerd op basis van noodzakelijke, voldoende en evenredige informatie inzake het inkomen en de uitgaven van de consument en andere financiële en economische omstandigheden. De informatie wordt door de kredietgever verkregen uit relevante interne en externe bronnen, waaronder de consument, en met inbegrip van aan de kredietbemiddelaar tijdens het kredietaanvraagproces verstrekte informatie.

— De kredietgever zorgt ervoor dat passende procedures en informatie waarop de kredietwaardigheidsbeoordeling is gebaseerd, worden vastgelegd, gedocumenteerd en bijgehouden. Hij legt hiertoe in hoofde van iedere consument en, desgevallend, van de steller van een persoonlijke zekerheid, een kredietdossier aan waarin de informatie waarop de kredietwaardigheid is gebaseerd wordt vastgelegd, gedocumenteerd en bijgehouden.

De bepalingen inzake de kredietwaardigheidsbeoordeling in het hypothecair krediet zijn verder gelijklopend aan deze in het consumentenkrediet. Net zoals in het consumentenkrediet, wordt er bovendien in het hypothecair krediet eveneens met een vragenlijst gewerkt.

In artikel VII.126 kan men hier de wettelijke basis voor terugvinden:

— De kredietgever of desgevallend de kredietbemiddelaar legt respectievelijk aan de consument een kredietaanvraagformulier of, desgevallend, een informatieaanvraagformulier voor onder de vorm van een vragenlijst met een beschrijving van alle informatie gevraagd door de kredietgever.

— De kredietgever specificeert in de precontractuele fase op een duidelijke en begrijpelijke wijze welke noodzakelijke informatie en onafhankelijk verifieerbare bewijsstukken de consument moet verstrekken en binnen welke termijn de consument die informatie moet verstrekken.

15. ***Kan de consument een afschrift bekomen van zijn of haar dossier bij de bank?***

Neen, dit heeft geen nut, zo antwoordt de minister. Het dossier bevat zijn overeenkomst, zijn aflossingstabel, zijn inkomensfiche,… documenten die de consument al in handen heeft.

Naast voornoemde documenten, zijn het vooral interne procedures van de bank die onderdeel uitmaken van dit dossier. Zij zijn geen toegevoegde waarde voor de consument en zijn enkel voor de Economische

— L'évaluation de la solvabilité s'effectue sur la base d'informations nécessaires, suffisantes et proportionnées relatives aux revenus et dépenses du consommateur ainsi que d'autres critères économiques et financiers. Ces informations sont obtenues par le prêteur auprès de sources internes ou externes pertinentes, y compris auprès du consommateur, et comprennent notamment les informations fournies à l'intermédiaire de crédit au cours de la procédure de demande de crédit.

— Le prêteur veille à ce que des procédures adéquates et les informations sur lesquelles repose l'évaluation de la solvabilité soient établies, documentées et conservées. Il constitue à cet effet dans le chef de chaque consommateur et, le cas échéant dans le chef de la personne qui constitue une sûreté personnelle, un dossier de crédit dans lequel les informations sur base desquelles repose l'évaluation de la solvabilité sont établies, documentées et conservées.

Pour le reste, les dispositions relatives à l'évaluation de la solvabilité en matière de crédit hypothécaire sont similaires à celles en matière de crédit à la consommation. Comme dans le crédit à la consommation, on utilise en outre un questionnaire en matière de crédit hypothécaire.

La base légale est prévue à l'article VII.126:

— Le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit, soumet respectivement un formulaire de demande de crédit ou, le cas échéant un formulaire de demande de renseignements au consommateur, sous la forme d'un questionnaire décrivant toutes les informations demandées par le prêteur.

— Le prêteur précise de manière claire et simple, au stade précontractuel, quelles sont les informations nécessaires et quelles sont les pièces justificatives provenant de sources indépendantes vérifiables, que le consommateur doit fournir, et dans quel délai le consommateur doit fournir ces informations.

15. ***Le consommateur reçoit-il une copie de son dossier de la banque?***

Le ministre répond par la négative et indique que ce n'est pas nécessaire. Le dossier contient son contrat, son tableau de remboursement, sa fiche de revenus, etc. et le consommateur possède déjà tous ces documents.

Outre ces documents, ce dossier contient surtout des pièces concernant les procédures internes de la banque qui n'offrent aucune valeur ajoutée aux consommateurs et sont uniquement utiles pour l'Inspection économique

Inspectie van belang als zij een controle wil uitoefenen. Voor de Economische Inspectie zijn alle documenten in het dossier dan uiteraard ook toegankelijk.

16. ***Wordt de consument wel voldoende beschermd tegen insolvabiliteit wanneer hij voor een variabel tarief kiest?***

De consument geniet een hoge beschermingsgraad bij het afsluiten van een variabele rentevoet.

Als men een kredietovereenkomst afsluit met een variabele rentevoet, dan staat daar duidelijk in vermeld welke referentievoet er wordt gebruikt om de aanpassingen te doen (type en maand). De bank kan hier dus niet naar eigen goeddunken een rentevoet kiezen omdat die voor haar voordeliger zou zijn.

Om de schommelingen in de interestvoet bij een variabele rentevoet niet te groot te maken, is er voor gekozen om de *cap and floor* van de variabele lening niet aan te passen ten opzichte van het huidig systeem. Dat betekent dat de lening maximaal kan stijgen met het procent dat ze ook kan dalen en met een maximum van 3 % (men kan dus nooit van een interestvoet van 3 % naar 7 % stijgen). Bovendien is er een gradatie ingebouwd de eerste 3 jaren, waarbij er maximaal 1 % per jaar kan bijkomen. Verder geeft het ESIS nu duidelijk weer wat de modaliteiten van de lening zijn. Bijvoorbeeld of de bank een flexibele aflossingstermijn voorziet en of dit kosteloos kan gebeuren.

Bovendien vermeldt deze ESIS duidelijk dat in geval van een variabele rentevoet, het bedrag van de afbetalingstermijnen kan stijgen of dalen en wordt hierbij vermeld wat het maximumbedrag is dat de consument moet betalen bij stijging van de rentevoet.

De consumentenbescherming is bijgevolg van een zeer hoog niveau. Dit blijkt ook uit de statistieken van de NBB. Sinds vele jaren is de wanbetalingsgraad inzake hypothecair krediet onveranderd op 1 %. Nieuwe kredieten hebben bovendien, volgens de NBB in haar statistisch verslag van 2015, nog een betere statistiek. De minister is ervan overtuigd dat door het ESIS, die de consument bewuster zal maken van de implicaties, dit nog zal verbeteren.

lors de l'exécution de contrôles. Il va de soi que l'Inspection économique a naturellement accès à tous les documents du dossier.

16. ***Le consommateur est-il suffisamment protégé s'il choisit un taux variable?***

Le consommateur bénéficie d'un haut degré de protection s'il opte pour un taux variable.

Les contrats de crédit conclus à un taux variable indiquent clairement le taux de référence appliqué en cas de révision (type et mois). La banque ne peut donc pas choisir à sa guise un taux d'intérêt qui serait plus avantageux pour elle.

Pour éviter que les variations des taux soient pas trop importantes dans le cas du taux variable, il a été choisi de ne pas modifier le *cap and floor* des prêts variables par rapport à la situation actuelle. Cela signifie que la hausse du taux de l'emprunt ne peut pas être supérieure à sa baisse, et qu'elle ne peut pas être supérieure à 3 % (le taux d'intérêt ne pouvant donc jamais passer de 3 à 7 %). En outre, une gradation a été prévue pour les trois premières années, l'augmentation ne pouvant pas être supérieure à 1 % par an. Par ailleurs, *la FISE* mentionne aujourd'hui clairement les modalités du prêt, par exemple si la banque prévoit des délais de remboursement flexibles et si elle le fait gratuitement.

En outre, *la FISE* indique clairement qu'en cas de taux variable, le montant des versements échelonnés peut augmenter ou diminuer, et mentionne par ailleurs le montant maximum que le consommateur doit payer en cas d'augmentation du taux.

La protection des consommateurs est par conséquent d'un très haut niveau. Cela ressort également des statistiques de la BNB. Depuis de nombreuses années, le taux de défauts en matière de crédit hypothécaire reste stable à 1 %. En outre, les nouveaux crédits présentent encore de meilleures statistiques, selon le rapport statistique de 2015 de la BNB. Le ministre est convaincu que ce chiffre s'améliorera encore grâce à *la FISE*, qui rendra les consommateurs plus conscients des implications.

B. **Wetsvoorstel tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet teneinde de kredietgever en de kredietbemiddelaar een informatie- en adviesplicht op te leggen, en houdende diverse maatregelen (DOC 54 291/001)**

Mevrouw Karine Lalieux (PS), hoofdindienster van het toegevoegde wetsvoorstel DOC 54 0291/001, geeft aan dat het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel de tekst overneemt van wetsvoorstel DOC 52 1860/001 en van wetsvoorstel DOC 53 0312/001. De grondige herziening van de regels inzake hypothecair krediet en de bescherming van de hypothecair-kredietnemers wordt geregeld op de agenda geplaatst sinds de laatste grondige herziening van die wetgeving in 2007.

Ook al lijkt de huidige context van lage rentetarieven *a priori* gunstiger voor de kredietnemers, toch mag niet worden voorbijgegaan aan het risico op overmatige schuldenlast waartoe hypothecair krediet kan leiden, aangezien die kredieten voor bijzonder lange termijnen worden aangegaan. De wanterugbetalingsgraad van de hypothecaire kredieten vertoont trouwens een stijgende tendens, ondanks de historisch lage rentevoeten.

Men zegt dat de Belg een baksteen in zijn maag heeft. Hoewel het niet meer dan normaal is dat iedereen zijn eigen stek wil, moeten individuele projecten naar behoren op hun haalbaarheid worden getoetst; daartoe zijn bepaalde garanties vereist. Hoewel het hypothecair krediet veel zwaarder op het gezinsbudget weegt dan een consumentenkrediet, kan men – paradoxaal genoeg – niet om de vaststelling heen dat het consumentenkrediet beter geregeld is en onderworpen is aan regels die de consument veel beter beschermen dan in het geval van een hypothecair krediet.

Om de consument/kredietnemer van een hypothecair krediet beter te beschermen, wil het ter bespreking voorliggende wetsvoorstel dan ook werk maken van de vier volgende punten:

— de informatie- en adviesplicht versterken: de kredietgever moet nagaan in hoeverre de consument solvabel is en mag geen krediet verstrekken ingeval de consument niet in staat wordt geacht het krediet terug te betalen. Aangezien een hypothecair krediet zwaar weegt op het gezinsbudget, moet voor dergelijke kredieten worden voorzien in een minstens even strenge informatie- en adviesplicht als die welke geldt voor het consumentenkrediet;

— zorgen voor een betere reglementering inzake variabele rentevoeten: ook al zijn de leningen met variabele rentevoet in België al deels gereglementeerd (waardoor de kredietnemer beschermd is tegen

B. **Proposition de loi modifiant la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire afin d'établir une obligation d'information et de conseil dans le chef du prêteur et de l'intermédiaire de crédit et portant des mesures diverses (DOC 54 291/001)**

Mme Karine Lalieux (PS), auteure principale de la proposition de loi jointe DOC 54 0291/001, indique que la présente proposition de loi reprend le texte des propositions de loi DOC 52 1860/001 et DOC 53 0312/001. La question d'une révision en profondeur des règles en matière de crédit hypothécaire et de protection des preneurs de crédit hypothécaire revient régulièrement à l'agenda depuis la dernière révision en profondeur de la législation en 2007.

Même si le contexte actuel de taux bas semble *a priori* plus favorable aux preneurs de crédit, on ne doit pas pour autant perdre de vue le risque de surendettement lié aux crédits hypothécaires, qui présentent la particularité d'être contractés pour des périodes particulièrement longues. Le taux de non-remboursement des crédits hypothécaires a d'ailleurs tendance à augmenter, en dépit de ces taux historiquement faibles.

On a coutume de dire que "le Belge a une brique dans le ventre". Il est parfaitement légitime que tout un chacun souhaite accéder à la propriété de son logement; encore faut-il que les projets individuels soient mûrement réfléchis, ce qui suppose la présence de certains garde-fous. Or, de manière assez paradoxale, alors que le crédit hypothécaire pèse davantage sur les finances des ménages que le crédit à la consommation, on constate que ce dernier est davantage encadré et soumis à des règles qui offrent une bien meilleure protection au consommateur que le crédit hypothécaire.

Dès lors, en vue de renforcer la protection du consommateur-preneur de crédit hypothécaire, la présente proposition de loi vise à agir sur quatre points:

— renforcer l'obligation d'information et de conseil: le prêteur doit s'informer sur la solvabilité du consommateur et s'abstenir de consentir un crédit si le consommateur n'a pas la capacité de le rembourser. Étant donné le poids du crédit hypothécaire dans le budget d'un ménage, il est indispensable de prévoir une obligation d'information et de conseil au moins équivalente à celle prévue en matière de crédit à la consommation;

— réglementer davantage les taux variables: même si en Belgique les prêts à taux variable sont déjà partiellement réglementés – ce qui met le consommateur à l'abri de certaines dérives-, il convient d'aller plus loin

bepaalde ontsporingen), toch is een betere bescherming van de kredietnemers aan de orde. Bij een formule met variabele rentevoet loopt de kredietnemer immers het risico dat het maandelijks af te betalen bedrag oploopt als de rente stijgt; zo zijn er trouwens gevallen bekend waarin dat bedrag met meer dan 30 % was gestegen. De kredietnemer moet derhalve de kans krijgen om, indien gewenst, te opteren voor een formule waarbij in geval van een rentestijging het maandelijks af te betalen bedrag slechts beperkt wordt verhoogd, met als tegenprestatie een langere looptijd van de lening, zonder dat hem daarvoor kosten worden aangerekend;

dans la protection des preneurs de crédit. En effet, dans le cadre d'un prêt à taux variable, le risque que prend l'emprunteur est de voir ses mensualités augmenter en cas de hausse des taux; des augmentations de plus de 30 % ont d'ailleurs déjà pu être observées. Il est donc nécessaire de permettre au consommateur, s'il le désire, de limiter la hausse de ses mensualités en cas de montée des taux, en compensant cela par une augmentation de la durée du prêt, le tout sans frais;

— bepaalde problemen inzake het sluiten van aangehechte overeenkomsten wegwerken: de kandidaat-kredietnemer van een hypothecair krediet krijgt vaak een korting op de rentevoet aangeboden als hij intekent op bepaalde aangehechte overeenkomsten (bijvoorbeeld een schuldsaldoverzekering of een woonverzekering) bij dezelfde kredietgever. Vaak wordt de kandidaat-kredietnemer zelfs een alomvattend voorstel voor die verschillende producten gedaan. Hoewel die handelspraktijk gunstig kan zijn voor de consument, is het evenwel van groot belang dat ze aan wettelijke regels wordt onderworpen, aangezien die aangehechte producten het voordeel van een goedkope lening fors kunnen terugdringen. Door de onduidelijkheid omtrent die aangehechte producten kan de consument ze bovendien niet vergelijken met de diverse voorstellen die hem worden gedaan. De OESO beveelt ons land sinds 2007 aan een verbod in te stellen op de mogelijkheid een verlaagd tarief aan te bieden ingeval de kredietnemer intekent op een of meer aan het hypothecair krediet gehechte producten, aangezien die techniek niet bijdraagt tot de transparantie van de markt, noch tot een gezonde concurrentie ten voordele van de consumenten;

— régler certains problèmes liés à la souscription de contrats annexes: le candidat preneur d'un crédit hypothécaire se voit souvent offrir un avantage sur le taux de son crédit s'il souscrit à certains contrats annexes (par exemple l'assurance sur le solde restant dû ou l'assurance habitation) auprès du prêteur. Il est même souvent proposé au candidat preneur de crédit une offre globale pour ces différents produits. Si cette pratique commerciale peut bénéficier au consommateur, il est toutefois primordial de l'encadrer: en effet, ces produits annexes peuvent fortement réduire l'avantage d'un emprunt bon marché. En outre, l'opacité entourant ces produits annexes ne permet pas au consommateur de comparer les différentes offres qui lui sont proposées. L'OCDE elle-même recommande à la Belgique, depuis 2007, d'interdire la possibilité d'offrir un taux réduit en cas de souscription d'un ou plusieurs contrats liés au crédit hypothécaire, car cette technique ne contribue pas à la transparence du marché et donc à une saine concurrence au profit des consommateurs;

— voor het hypothecair krediet dezelfde regels inzake het jaarlijkse kostenpercentage instellen als die welke gelden voor het consumentenkrediet. Dit werkpunt houdt verband met het vorige. Met het oog op meer markttransparantie moet de kredietgever ertoe worden verplicht de kosten van de verschillende aangeboden aangehechte producten meteen te berekenen in de vorm van een jaarlijks kostenpercentage (zoals bij het consumentenkrediet), en op die manier het percentage mee te delen van het hele pakket, in plaats van alleen de rentevoet van de hypothecaire lening.

— introduire dans le crédit hypothécaire les mêmes règles que celles qui existent dans le cadre du crédit à la consommation en ce qui concerne le taux annuel effectif global: ce point est lié au point précédent; toujours en vue d'améliorer la transparence du marché, il est prévu d'introduire une obligation, à charge du prêteur, de calculer d'emblée les coûts, sous la forme d'un taux annuel effectif global (comme dans le crédit à la consommation), des différents produits annexes proposés et de communiquer ainsi le pourcentage de l'ensemble du paquet au lieu du seul taux d'intérêt de l'emprunt hypothécaire.

C. **Wetsvoorstel tot wijziging van de wet van 19 april 2014 houdende invoeging van Boek VII "Betalings- en kredietdiensten" in het Wetboek van Economisch Recht wat de verruiming van het toepassingsgebied van hypothecair krediet naar binnenvaartuigen andere dan binnenschepen te boek gesteld in het scheepsregister betreft (DOC 54 835/001)**

De heer Peter Dedecker (N-VA), hoofdindiener van het wetsvoorstel, licht als volgt toe. Het wetsvoorstel strekt tot de uitbreiding van het systeem van hypothecair krediet voor het behouden of verwerven van binnenvaartuigen andere dan binnenschepen die te boek zijn gesteld in het scheepsregister, in het bijzonder woonboten, horeca- en theaterschepen en varend erfgoed. Het wetsvoorstel ligt in het verlengde van de wet van 26 maart 2012 betreffende de teboekstelling van binnenvaartuigen andere dan binnenschepen als bedoeld in artikel 271 van Boek II van het Wetboek van Koophandel. Deze, in de Kamer bij eenparigheid goedgekeurde wet, maakt het mogelijk dat alle binnenschepen, ongeacht hun bestemming of gebruik, in het betreffende register worden opgenomen. De spreker verwijst in dit verband naar pleziervaartuigen, woonschepen, horeca-, theater- en expositieschepen en historische schepen, al dan niet beschermd als monument of varend erfgoed.

Momenteel is de wet op het hypothecaire krediet echter niet van toepassing op deze schepen. Hypotheekondernemingen moeten zich dus vooralsnog beperken tot het toekennen van een consumentenkrediet dat aan andere voorwaarden is gebonden. Het gevolg is dat veel (potentiële) eigenaars een duur consumentenkrediet moeten onderschrijven.

De wetswijziging is wenselijk omdat eigenaren van dergelijke binnenvaartuigen andere dan binnenschepen momenteel hun toevlucht zoeken tot het buitenland, vooral Nederland en Frankrijk, om daar hun schip te boek te stellen. Bijgevolg wordt het hypothecair krediet eveneens daar afgesloten. Deze situatie is nadelig, zowel voor de Belgische kredietsector als voor de werkgelegenheid op de Belgische werven en hun toeleveranciers.

De heer Dedecker verklaart zeer tevreden te zijn dat zijn wetsvoorstel quasi volledig werd overgenomen in het ter bespreking voorliggende wetsontwerp.

C. **Proposition de loi modifiant la loi du 19 avril 2014 portant insertion du livre VII "Services de paiement et de crédit" dans le Code de droit économique en ce qui concerne l'élargissement du champ d'application du crédit hypothécaire aux bâtiments de navigation intérieure autres que les bateaux d'intérieur immatriculés au registre des navires (DOC 54 835/001)**

M. Peter Dedecker (N-VA), auteur principal de la proposition de loi, fournit les explications suivantes. La proposition de loi vise à étendre le système du crédit hypothécaire à l'acquisition ou à la conservation de bâtiments de navigation intérieure autres que les bateaux d'intérieur immatriculés au registre des navires, en particulier les bateaux servant d'habitation, les bateaux horeca, les bateaux-théâtres et le patrimoine nautique. La proposition de loi s'inscrit dans le prolongement de la loi du 26 mars 2012 concernant l'immatriculation des bâtiments de navigation intérieure autres que les bateaux d'intérieur visés à l'article 271 du Livre II du Code de commerce. Cette loi, adoptée à l'unanimité à la Chambre, permet à tous les bateaux de navigation intérieure, quel que soit leur usage ou destination, d'être repris dans le registre en question. À cet égard, l'intervenant évoque les bateaux de plaisance, bateaux-logements, bateaux horeca, bateaux-théâtres et bateaux-expositions, ainsi que les bateaux historiques, qu'ils soient protégés ou non à titre de monuments ou de patrimoine nautique.

Actuellement, la loi relative au crédit hypothécaire ne s'applique toutefois pas à ces bateaux. Pour l'instant, les entreprises de crédit hypothécaire doivent se borner à accorder un crédit à la consommation qui répond à d'autres conditions. Il s'ensuit que de nombreux propriétaires (potentiels) doivent conclure une onéreux crédit à la consommation.

Cette modification de loi est souhaitable car, à l'heure actuelle, les propriétaires de tels bâtiments de navigation intérieure autres que les bateaux d'intérieur se tournent vers l'étranger, surtout la France et les Pays-Bas, pour y faire immatriculer leur bateau. Par conséquent, le crédit hypothécaire est également conclu là-bas. Cette situation est très préjudiciable tant pour le secteur du crédit en Belgique que pour l'emploi dans les chantiers belges et chez leurs fournisseurs.

M. Dedecker se réjouit vivement que sa proposition de loi ait été quasi intégralement reprise dans le projet de loi à l'examen.

III. — **ALGEMENE BESPREKING**

A. **Vragen en opmerkingen van de leden**

Mevrouw Karine Lalieux (PS) herinnert in de eerste plaats aan de inleidende uiteenzetting die zij gaf bij het wetsvoorstel DOC 54 291, dat samengevoegd werd met het wetsontwerp. Voorts verklaart zij een aantal amendementen te zullen indienen die strekken tot het integreren van de bepalingen van het wetsvoorstel in het wetsontwerp van de regering.

Inpikkend op de laatste opmerking van de minister in zijn inleidende uiteenzetting, erkent de spreekster dat de wanbetalingsgraad inzake het hypothecair krediet inderdaad stabiel is en dat er zich veel minder moeilijkheden voordoen dan bij het consumentenkrediet. Nochtans heeft zij vastgesteld dat de laatste jaren de wanbetalingsgraad toch in stijgende lijn gaat. Dit betekent dat er meer mensen in de problemen komen bij het aflossen van het hypothecaire krediet. Daarbovenop komt dan nog het probleem dat het, anders dan bij het consumentenkrediet, belangrijke bedragen betreft: gemiddeld zou het bedragen betreffen van meer dan 14 000 euro per wanbetaler. Dit heeft natuurlijk ingrijpende gevolgen voor personen en gezinnen. Een betere bescherming van de consument die een hypothecaire lening aangaat, dringt zich dan ook op.

Voorts verklaart mevrouw Lalieux het ten zeerste te betreuren dat, waar de richtlijn die met het voorliggende wetsontwerp in Belgisch recht wordt omgezet, reeds dateert van 4 februari 2014, het wetsontwerp nu heel snel door het Parlement moet worden behandeld. Zij vindt het een zeer spijtige zaak dat de commissie over het wetsontwerp geen grondig debat heeft kunnen voeren, waarbij hoorzittingen met de actoren hadden kunnen worden georganiseerd. De spreekster verklaart wel de actoren te bedanken die een schriftelijk advies aan de commissie overmaakten. Dit dossier verdient echter een grondig parlementair debat. Het is de democratie onwaardig dat de meerderheid ervan uitgaat dat wetsontwerpen maar, zonder tegensprekelijk debat, zo snel als mogelijk door het Parlement moeten worden goedgekeurd. Zij herinnert eraan dat de vorige regering meer openheid vertoonde voor de constructieve amendementen van de toenmalige parlementaire oppositie. Dit was zeker zo bij het tot stand komen van de diverse boeken van het Wetboek Economisch Recht.

Vervolgens onderlijnt mevrouw Lalieux de krachtlijnen van de Europese Richtlijn en wijst zij erop dat de Richtlijn 2014/17/EU uitdrukkelijk een zekere bewegingsruimte laat voor de lidstaten bij de omzetting ervan. In elk geval mag de Belgische wetgever nadere regels vastleggen

III. — **DISCUSSION GÉNÉRALE**

A. **Questions et observations des membres**

Mme Karine Lalieux (PS) rappelle tout d'abord l'exposé introductif qu'elle a donné dans le cadre de la proposition de loi DOC 54 291, qui a été jointe au projet de loi. Ensuite, elle annonce son intention de présenter une série d'amendements qui tendent à intégrer les dispositions de la proposition de loi dans le projet de loi du gouvernement.

Rebondissant sur la dernière observation formulée par le ministre dans son exposé introductif, l'intervenante reconnaît que le taux de défaut en matière de crédit hypothécaire est effectivement stable et que les problèmes y sont bien moins nombreux que dans le cadre du crédit à la consommation. Elle a néanmoins constaté que le taux de défaut est en progression ces dernières années. Cela veut dire que plus de personnes éprouvent des difficultés à rembourser leur crédit hypothécaire. À cela s'ajoute encore un autre problème dans la mesure où, contrairement au crédit à la consommation, il s'agit de sommes considérables: en moyenne, les montants s'élèveraient à plus de 14 000 euros par mauvais payeur. Cette situation a bien sûr des effets non négligeables pour les personnes et les ménages. Il s'impose dès lors de mieux protéger le consommateur qui souscrit un crédit hypothécaire.

En outre, Mme Lalieux déplore au plus haut point qu'alors que la directive qui est transposée en droit belge par le projet de loi à l'examen date du 4 février 2014, le projet de loi doive aujourd'hui être examiné en toute hâte par le Parlement. Elle considère qu'il est extrêmement regrettable que la commission n'ait pas pu mener un débat approfondi sur le projet de loi, ni organiser des auditions pour entendre les différents acteurs. Elle tient néanmoins à remercier ceux qui ont transmis un avis par écrit à la commission. Ce dossier mérite toutefois un débat parlementaire approfondi. Il est indigne d'une démocratie que la majorité considère qu'il faut faire adopter les projets de loi par le Parlement le plus rapidement possible, sans débat contradictoire. L'intervenante rappelle que le gouvernement précédent se montrait plus ouvert aux amendements constructifs présentés par l'opposition parlementaire de l'époque. Cela a été très certainement le cas lors de l'élaboration des différents livres qui composent le Code de droit économique.

Ensuite, Mme Lalieux souligne les lignes de force de la directive européenne et fait observer que la directive 2014/17/UE laisse explicitement une certaine marge de manœuvre aux États membres dans le cadre de sa transposition. En tout cas, le législateur belge peut fixer

die de bescherming van de consument nog zouden verhogen.

Hoewel het wetsontwerp duidelijk verbeteringen vertoont ten opzichte van de huidige situatie, is mevrouw Lalieux van oordeel dat het nog beter kan. Dit leest zij ook met zoveel woorden in de schriftelijke adviezen van de *stakeholders*. Het betreft in deze niet enkel de Consumentenorganisaties, maar ook de Commissie voor Verzekeringen, waarin zowel vertegenwoordigers van de verzekerings- en kredietondernemingen, vertegenwoordigers van de verzekeringstussenpersonen als vertegenwoordigers van de verbruikers, zetelen.

Algemeen zou mevrouw Lalieux zich er dus alleen maar over kunnen verheugen dat deze richtlijn eindelijk in nationaal recht wordt omgezet. Die richtlijn behelst een duidelijke vooruitgang voor de consument op het stuk van de informatie- en adviesplicht. Tevens hadden de consument de nodige instrumenten ter beschikking moeten worden gesteld om de verschillende kredietvoorstellen onderling te vergelijken, waardoor hij de kredietgevers in theorie beter tegen elkaar kan uitspelen.

Tot slot vindt de spreekster het van zeer groot belang dat de kredietgevers worden verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de solvabiliteit van de kandidaat-kredietnemer, gezien de hoge in het geding zijnde bedragen en de mogelijk zeer grote risico's in geval van wanbetaling.

Niettemin heeft de fractie van de spreekster de indruk dat het ter stemming voorgelegde wetsvoorstel niet ver genoeg gaat, om niet te zeggen dat het duidelijk teleurstelt. Uiteindelijk zal de consument niet véél beter worden geïnformeerd dan nu het geval is en zal de mobiliteit niet fundamenteel toenemen, aangezien de praktijk inzake de aangehechte overeenkomsten diepgeworteld is.

Mevrouw Lalieux stelt vast dat de regering de bij de omzetting van de richtlijn geboden armslag daadwerkelijk heeft gebruikt, maar dan wel veeleer om bepaalde verplichtingen van de kredietgevers te versoepelen dan om de rechten van de consument te versterken. Dat is het geval voor essentiële aspecten van de richtlijn, met name de informatieplicht en het jaarlijks kostenpercentage (JKP).

Wat bovendien de aangehechte overeenkomsten betreft – die eveneens van groot belang zijn, gezien de impact ervan op de bewegingsvrijheid van de consument -, geeft de spreekster aan dat de richtlijn weliswaar een specifiek verbod op die gerelateerde overeenkomsten instelt, maar niettemin gegroepeerde overeenkomsten

des modalités qui renforceraient encore la protection du consommateur.

Bien que le projet de loi présente clairement des améliorations par rapport à la situation actuelle, Mme Lalieux estime que l'on pourrait encore faire mieux. C'est ce qu'elle lit textuellement dans les avis écrits des parties prenantes. Il s'agit, en l'occurrence, non seulement des organisations de consommateurs, mais également de la Commission des Assurances, au sein de laquelle siègent tant des représentants des entreprises d'assurance et de crédit, des représentants des intermédiaires d'assurances que des représentants des consommateurs.

Dans l'ensemble, Mme Lalieux n'aurait donc pu qu'être satisfaite de voir cette directive enfin transposée en droit national. Il s'agissait d'une avancée claire pour le consommateur en matière d'information et de conseil. Celui-ci aurait dû également avoir à disposition les outils nécessaires afin de pouvoir comparer les différentes offres de crédits, ce qui aurait pu, en théorie, permettre de faire jouer au mieux la concurrence.

Enfin, l'obligation faite aux prêteurs d'être particulièrement attentifs à la solvabilité du candidat emprunteur est fondamental compte tenu des sommes en jeu et des risques potentiellement catastrophiques en cas de défaut de paiement.

Cela étant, la lecture du texte qui est soumis au vote laisse le Groupe PS un goût de trop peu, pour ne pas dire qu'il déçoit clairement. Finalement le consommateur ne sera pas beaucoup mieux informé qu'il ne l'est actuellement et la mobilité ne sera pas fondamentalement améliorée compte tenu de la pérennisation de la pratique des contrats annexés.

Mme Lalieux constate que le gouvernement utilise effectivement la latitude donnée par la directive au niveau de la transposition, non pas pour renforcer les droits des consommateurs mais bien pour assouplir certaines obligations incombant aux prêteurs! C'est le cas pour des mesures essentielles de la directive à savoir l'obligation d'information et le TAEG (taux annuel effectif global).

En outre, en matière de contrats annexes – également essentiels quant à leur impact sur la capacité de mobilité des consommateurs – si les contrats liés sont spécifiquement interdits par la directive, celle-ci autorise néanmoins les contrats groupés. La nuance réside dans la possibilité pour le consommateur de résilier quand il

toestaat. De nuance ligt in de mogelijkheid voor de consument om de aangehechte producten op te zeggen, zo hij dat wenst. Er is echter een wereld van verschil tussen de theorie en de praktijk; de vrijheid van de consument zal hoe dan ook worden beknot, aangezien de kredietgever de consument kan "bestraffen" met een hoger rentetarief als die hem tegen zijn concurrenten uitspeelt.

Tot slot wenst mevrouw Lalieux van de minister te vernemen of het wetsontwerp ook het aanbieden van hypotheekleningen en consumentenkredieten via Internet behandelt. Wordt een dergelijke handelspraktijk verboden bij wet of beoogt de minister andere stappen te ondernemen?

Mevrouw Lalieux verklaart een aantal amendementen ter remediëring van het wetsontwerp in te dienen.

Mevrouw Caroline Cassart-Mailleux (MR) wijst erop dat het wetsontwerp een aangelegenheid behandelt die elke burger aanbelangt. Zij dankt de minister voor de uitvoerige inleidende uiteenzetting. Zoals de minister, is zij van oordeel dat met het wetsontwerp, de bescherming van de consument die een hypothecair krediet afsluit, duidelijk wordt verbeterd en de transparantie wordt verhoogd, dankzij het ESIS. De spreekster juicht dit toe. Ook zij verklaart kennis genomen te hebben van de schriftelijke adviezen van de verscheidene actoren en deze adviezen zijn niet allemaal unaniem positief. De spreekster kan zich vinden in de bijkomende verduidelijkingen die de minister gaf tijdens de inleidende uiteenzetting en die een antwoord formuleerde op verscheidene in de adviezen geformuleerde bekommernissen. Over één specifiek punt wenst de spreekster echter nog bijkomende uitleg, met name over hoe de rentevoet juist wordt bepaald ingeval van gebundelde verkoop. Voorts wenst zij van de minister te vernemen of er in andere EU-lidstaten mechanismen bestaan die de verhouding regelen tussen de kredietverlener en de consument, voor wat de nevenproducten betreft, verbonden aan het contract van het hypothecair krediet.

De heer Johan Klaps (N-VA) is van oordeel dat de minister met het wetsontwerp een goede oefening in het bewandelen van de "gulden middenweg" heeft ondernomen. Er is gezocht naar een evenwicht tussen de verschillende wensen van de *stakeholders*. De schriftelijke adviezen die de commissie ontving, tonen dit ook aan.

Het is inderdaad zo dat de tijd voor de parlementaire behandeling kort is, gezien de door Europa opgelegde termijn voor inwerkingtreding. Maar aan de indiening van het wetsontwerp in het Parlement is, zo begrijpt de heer Klaps, een grondig debat met de *stakeholders* le désire les produits annexes. Mais de la théorie à la pratique il y a un monde et la liberté du consommateur sera de toute façon bridée compte tenu de la possibilité pour le prêteur de pénaliser le consommateur qui ferait jouer la concurrence en augmentant le taux du crédit.

Enfin, Mme Lalieux demande au ministre si le projet de loi traite également de l'offre de prêts hypothécaires par le biais d'Internet. Ce type de pratique commerciale est-il interdit par la loi ou le ministre envisage-t-il de prendre d'autres initiatives?

Mme Lalieux déclare qu'elle présentera une série d'amendements afin de remédier aux imperfections du projet de loi.

Mme Caroline Cassart-Mailleux (MR) souligne que le projet de loi traite d'une matière qui intéresse chaque citoyen. Elle remercie le ministre pour son exposé introductif détaillé. À l'instar du ministre, elle estime que le projet de loi améliore clairement la protection du consommateur qui souscrit un crédit hypothécaire et accroît la transparence, grâce à la FISE. L'intervenante s'en réjouit. Elle indique qu'elle a, elle aussi, pris connaissance des avis écrits des différents acteurs et que ces avis ne sont pas tous unanimement positifs. L'intervenante se dit satisfaite des précisions que le ministre a apportées dans son exposé introductif et qui répondent à diverses préoccupations formulées dans les avis. Il y a cependant un point sur lequel l'intervenante souhaite de plus amples explications, à savoir la manière précise dont le taux d'intérêt est fixé en cas de vente groupée. Elle demande par ailleurs au ministre si d'autres États membres de l'UE appliquent des mécanismes qui règlent la relation entre le prêteur et le consommateur, en ce qui concerne les produits accessoires liés au contrat de crédit hypothécaire.

M. Johan Klaps (N-VA) estime que le projet de loi du ministre constitue un juste milieu. Il tente d'établir un équilibre entre les desiderata des diverses parties prenantes. Les avis écrits reçus par la commission le démontrent également.

Force est de reconnaître que le temps accordé à l'examen parlementaire est effectivement court, étant donné le délai imposé par l'Europe pour l'entrée en vigueur. M. Klaps croit cependant comprendre que le dépôt du projet de loi au Parlement a été précédé d'un

voorafgegaan. Het wetsontwerp is een goed compromis: de consumentenbescherming gaat er sterk op vooruit ten opzichte van de huidige situatie. Het ESIS-document dat, samen met het aanbod, aan de klant moet worden aangeboden, garandeert meer duidelijkheid en transparantie voor de consument.

Voorts repliceert de spreker als volgt op de mening van sommige collega's die van oordeel zijn dat het ESIS-document reeds vroeger moet worden overhandigd: het is niet omdat de klant een aanbod ontvangt, dat hij dit aanbod onmiddellijk aanvaardt en ondertekent. Vaak zal de consument juist een eerste aanbod gebruiken om vervolgens verder de markt af te tasten. Deze praktijk zal blijven bestaan.

Vervolgens verwijst de heer Klaps naar een artikel dat vandaag nog verscheen in de Duitse Economische pers, waarin de auteur verbijsterd was over het feit dat, ten gevolge van de richtlijn 2014/17/EU, de banken, bij het toekennen van een lening, verplicht worden niet alleen toe te kijken of er voldoende pandwaarde is, maar ook nog na te gaan of de kandidaat-ontleners voldoende inkomen hebben om deze lening terug te betalen. De auteur vroeg zich zelfs af waar het naartoe gaat als banken niet meer op basis van vertrouwen een lening kunnen verstrekken aan hun klanten! Hieruit blijkt duidelijk dat de consument in de Belgische context toch veel beter beschermd is, ook tegen zichzelf.

Wat de oproep van sommigen betreft om, wanneer bij hypotheken met veranderlijke rentevoet, de rentevoet wijzigt, automatisch de duurtijd van de hypotheeklening te verlengen, waarschuwt de heer Klaps. Kandidaat-ontleners die vragen naar een variabele rentevoet moeten ook de op hoogte worden gebracht van mogelijke "*worst case*" scenario's, zowel met behoud van looptijd als bij verlenging van looptijd. De verlenging van looptijd zorgt voor een exponentiële stijging van de terugbetaalde rente. De consumenten moeten zich daar goed bewust worden van gemaakt. Waar een dergelijke verlenging voor sommige klanten een tijdelijke oplossing kan zijn, mag hiervan echter geen automatisme worden gemaakt, zo meent de heer Klaps. Het zal de kosten voor de consumenten sterk doen oplopen.

Ingaande op de opmerking van mevrouw Lalieux dat het aantal dossiers met een betalingsachterstand toenemen, antwoordt de heer Klaps dat dit inderdaad zo is maar dat men niet uit het oog mag verliezen dat het totaal aantal lopende hypotheekleningen steeds toeneemt. In 2009 telde men 2,3 miljoen uitstaande hypotheekleningen, voor begin 2016 staat de teller reeds op bijna 3 miljoen euro. Het aantal dossiers met achterstand is inderdaad in absolute cijfers gestegen, maar de ratio tussen het totaal aantal hypotheekleningen

débat approfondi avec les parties prenantes. Ce projet constitue un bon compromis: par rapport à la situation actuelle, il améliore considérablement la protection des consommateurs. Le document FISE, qui doit être soumis aux clients en même temps que l'offre, garantit au consommateur une clarté et une transparence accrues.

L'intervenant réplique ensuite comme suit au point de vue de certains collègues, qui estiment que le document FISE doit déjà être remis plus tôt: ce n'est pas parce que le client demande une offre qu'il accepte et signe immédiatement celle-ci. Souvent, le consommateur utilisera précisément une première offre pour sonder ensuite le marché. Cette pratique continuera d'exister.

M. Klaps se réfère ensuite à un article paru aujourd'hui dans la presse économique allemande, dans lequel l'auteur se disait consterné par le fait que, à la suite de la directive 2014/17/UE, les banques, lors de l'octroi d'un prêt, sont tenues non seulement de vérifier si la valeur du bien est suffisante, mais également si les candidats emprunteurs disposent de suffisamment de revenus pour rembourser cet emprunt. L'auteur se demandait même si où l'on allait si les banques ne pouvaient plus accorder, sur la base d'une relation de confiance, un prêt à leurs clients! Il en ressort clairement que le consommateur est, dans le contexte belge, bien mieux protégés, également contre eux-mêmes.

M. Klaps met en garde contre l'appel lancé par certains pour que l'on prolonge automatiquement la durée de l'emprunt hypothécaire en cas de modification du taux d'intérêt des hypothèques à taux variable. Les candidats emprunteurs qui demandent un taux d'intérêt variable, doivent également être informés des "pires" scénarios, aussi bien en cas de maintien de la durée qu'en cas de prolongation de celle-ci. La prolongation de la durée entraine une hausse exponentielle de l'intérêt remboursé. Les consommateurs doivent en avoir clairement pris conscience. Si une telle prolongation peut-être une solution temporaire pour certains clients, elle ne peut toutefois pas devenir un automatisme, estime M. Klaps. Elle alourdira sensiblement la facture pour les consommateurs.

À la remarque de Mme Lalieux que le nombre de dossiers présentant un défaut de paiement augmente, M. Klaps répond que l'on ne peut en effet pas perdre de vue que le nombre total de prêts hypothécaires en cours est en constante augmentation. En 2009, on comptait 2,3 millions de crédits hypothécaires en cours, chiffre qui a atteint presque 3 millions au début 2016. Le nombre de dossiers présentant des défauts de paiement a effectivement augmenté en chiffres absolus, mais le ratio entre le nombre total de prêts hypothécaires et le

en dossiers met een betalingsachterstand blijft stabiel. De vraag rijst dan of 1 % betalingsachterstand op het totaal aantal uitstaande hypotheekleningen betekent of de sector voldoende maatregelen toepast om de consument ook tegen zichzelf te beschermen. Men mag immers ook niet in het ander uiterste vervallen dat de voorwaarden zo streng en de kredieten zo duur worden dat het voor een min dertigjarige of een gepensioneerde onmogelijk wordt om een hypotheeklening af te sluiten. De heer Klaps is van oordeel dat het wetsontwerp de vertaling is van een goed evenwicht tussen de consumentenbescherming en de marktwerking van de hypotheekleningen.

Voor wat de mogelijke verkoop van kredieten via Internet betreft, verklaart de heer Klaps de bezorgdheid van mevrouw Lalieux te delen, zonder evenwel voorstander te zijn van een verbod op verkoop via Internet. Hij roept het FSMA op in deze zijn controletaak ter harte te nemen opdat mogelijke misbruiken zo snel als mogelijk in de kiem kunnen worden gesmoord.

Tot slot benadrukt de spreker nog één bekommernis die door de vertegenwoordigers van de verzekeringstussenpersonen werd opgeworpen: het is reeds lang gangbare praktijk dat de verloning voor de tussenpersonen met een eenmalige commissie gebeurt, onmiddellijk na het definitief vestigen van de hypotheek. Het wetsontwerp introduceert hiervoor een nieuwe regeling waarbij de ene helft van de commissie op voorhand zal worden betaald en de andere helft gespreid volgens het systeem dat bestaat voor het consumentenkrediet. De nadere regels moeten nog in een koninklijk besluit worden uitgewerkt. De heer Klaps wijst de minister erop dat deze nieuwe regeling voor de tussenpersonen een grote impact zal hebben omdat eenmalig vooruitbetaalde commissies in de feiten een recurrent deel uitmaken van hun verloning. Het invoeren van het nieuwe systeem zal dan ook een tijdelijke daling van hun inkomsten teweegbrengen, en dit op een tijdstip dat de sector reeds onder druk staat. De heer Klaps dringt er bij de minister dan ook op aan dat in het koninklijk besluit zou worden ingeschreven dat de doorlooptijd van de volledige uitbetaling van de commissie zo beperkt mogelijk zou worden gehouden. Het is immers in ieders belang dat mogelijke problemen bij tussenpersonen zo snel als mogelijk worden gedetecteerd.

Mevrouw Griet Smaers (CD&V) dankt de minister voor zijn omstandige inleidende uiteenzetting. Voorts verheugt de spreekster zich in naam van de CD&V-fractie over het feit dat met het wetsontwerp niet alleen richtlijn 2014/17/EU wordt omgezet, maar ook dat extra maatregelen worden voorzien ter bescherming van de consument bij het hypothecair krediet. Ook leert de spreekster uit de schriftelijke adviezen van de

nombre de dossiers présentant un défaut de paiement est resté stable. La question se pose de savoir si 1 % de défauts de paiement sur le nombre total de prêts hypothécaires en cours signifie que le secteur applique des mesures suffisantes pour protéger le consommateur, également contre lui-même. On ne peut pas non plus verser dans l'excès contraire et rendre les conditions si sévères et les crédits si onéreux qu'il devient impossible pour une personne de moins de 30 ans ou pensionnée de souscrire un prêt hypothécaire. M. Klaps estime que le projet de loi à l'examen traduit un bon équilibre entre la protection des consommateurs et le fonctionnement du marché des crédits hypothécaires.

Concernant la vente possible de crédits sur Internet, M. Klaps déclare partager les préoccupations de Mme Lalieux, sans pour autant être favorable à une interdiction de vente sur internet. Il demande à la FSMA de prendre sa mission de contrôle à cœur afin de tuer dans l'œuf, aussi rapidement que possible, d'éventuels abus.

Enfin, l'intervenant souligne encore une préoccupation soulevée par les représentants des intermédiaires d'assurances: il est courant depuis longtemps que les intermédiaires soient rémunérés au moyen de commissions uniques versées immédiatement après l'établissement définitif d'une hypothèque. Le projet de loi à l'examen introduit à cet égard une nouvelle réglementation prévoyant que la première moitié de la commission soit payée à l'avance et que le payement de la seconde moitié soit échelonné sur la base du système qui existe pour les crédits à la consommation. Les modalités précises doivent encore être élaborées dans un arrêté royal. M. Klaps attire l'attention du ministre sur le fait que cette nouvelle réglementation aura des répercussions importantes pour les intermédiaires, car les commissions uniques prépayées constituent en fait une partie récurrente de leur rémunération. L'introduction du nouveau système entraînera par conséquent une diminution temporaire de leurs revenus, à un moment où le secteur est déjà en difficulté. M. Klaps insiste dès lors auprès du ministre pour qu'il soit inscrit dans l'arrêté royal que le paiement complet de la commission doit avoir lieu dès que possible. En effet, tout le monde a intérêt à ce que les problèmes éventuels entre intermédiaires soient détectés le plus rapidement possible.

Mme *Griet Smaers (CD&V)* remercie le ministre pour son exposé introductif détaillé. L'intervenante se réjouit ensuite au nom du groupe CD&V que le projet de loi non seulement transpose la directive 2014/17/EU, mais qu'il prévoie également des mesures supplémentaires en vue de protéger les consommateurs qui contractent un crédit hypothécaire. Grâce aux avis écrits des *stakeholders* reçus par la commission, l'intervenante

stakeholders die de commissie ontving, dat het wetsontwerp een evenwichtig werkstuk is dat met alle wensen en belangen van deze *stakeholders* (financiële sector – consumentenorganisaties) in de mate van het mogelijke rekening heeft gehouden. De introductie van het ESIS en het voorzien van een sanctieregeling bij nalaten, wordt zeer positief onthaald. Het zal de transparantie naar de consumenten toe zeker ten goede komen.

Zoals de heer Klaps, vraagt mevrouw Smaers extra aandacht voor de gevolgen die het invoeren van het getrapt betalen van commissielonen voor de financiële tussenpersonen zal hebben. Zij verzoekt de minister om bij de uitwerking van het koninklijk besluit oog te hebben voor de bekommernissen van deze zelfstandige makelaars.

Ook *mevrouw Ann Vanheste (sp.a)* dankt de minister voor zijn omstandige uiteenzetting, maar zij verklaart dat de minister haar niet heeft kunnen overtuigen. De spreekster onderstreept het belang van het wetsontwerp en zij onthoudt uit de schriftelijke adviezen die de commissie heeft ontvangen dat sommige *stakeholders* het toch betreuren dat zij niet eerder bij het tot stand komen van het wetsontwerp werden geconsulteerd. Na huwen en kinderen krijgen, is het afsluiten van een hypotheeklening wellicht één van de meest ingrijpende mijlpalen in het leven. Gezinnen hangen twintig tot dertig jaar vast aan een maandelijkse afbetaling met het oog op het verwerven van een huis. Deze afbetaling slorpt een groot deel van hun maandelijks inkomen op. Het is dan ook belangrijk dat de consument zeer goed wordt geïnformeerd (transparantie) en ook naar behoren wordt beschermd. De spreekster betreurt het dan ook dat, naar aanleiding van de omzetting van de EU-richtlijn, de regering de gelegenheid niet heeft te baat genomen om de bestaande hypotheekwet grondig te analyseren en bij te sturen, na een grondig debat in het Parlement, na consultatie van álle *stakeholders*. Voor de sp.a-fractie schiet het wetsontwerp op verscheidene vlakken tekort: de grootste bekommernis betreft de nog steeds té soepele regeling van de gebundelde verkoop. De consument wordt in dit geval onvoldoende beschermd. Een hypothecaire lening is voor de consument goedkoper, als deze gekoppeld wordt aan het afsluiten van een schuldsaldoverzekering. Door de gebundelde verkoop, die de kredietnemer meestal afsluit op de meest financiële kwetsbare periode in zijn leven, is de kredietnemer voor lange tijd gebonden. Dit is geen goede zaak en werkt bovendien concurrentieverstorend op de verzekeringsmarkt. De invoering van het ESIS is een goede zaak. Het laat toe dat de consument gemakkelijker kan vergelijken, maar ook hier schiet het wetsontwerp tekort omdat niet alle kosten (dossierkosten, kosten van de gebundelde verzekering), noch het jaarlijks kostenpercentage, zijn

a également appris que le projet de loi était un projet équilibré tenant compte, dans la mesure du possible, de tous les souhaits et intérêts de ces *stakeholders* (secteur financier – organisations de défense des consommateurs). L'introduction de la FISE et la mise en place d'un mécanisme de sanctions en cas de non-respect de la législation ont été accueillies de manière extrêmement positive. Cela favorisera la transparence vis-à-vis des consommateurs.

À l'instar de M. Klaps, Mme Smaers demande que l'on s'attache davantage aux conséquences de l'instauration du paiement échelonné des commissions pour les intermédiaires financiers. Elle demande au ministre de prêter attention aux préoccupations de ces courtiers indépendants lors de l'élaboration de l'arrêté royal.

Remerciant, elle aussi, le ministre de son exposé détaillé, *Mme Ann Vanheste (sp.a)* déclare toutefois que le ministre n'est pas parvenu à la convaincre. L'intervenante souligne l'importance du projet de loi et retient des avis écrits qui ont été transmis à la commission que certaines parties prenantes regrettent de ne pas avoir été consultées plus tôt lors de l'élaboration du projet de loi. Après le mariage et les enfants, la conclusion d'un crédit hypothécaire est probablement l'une des étapes les plus importantes dans la vie. Les ménages s'engagent à rembourser mensuellement un montant pendant vingt ou trente ans en vue d'acquérir une maison. Ce remboursement absorbe une grande partie de leur revenu mensuel. Aussi est-il important que le consommateur soit très bien informé (transparence) et qu'il soit également correctement protégé. L'intervenante regrette dès lors que le gouvernement n'ait pas profité de la transposition de la directive européenne pour analyser la loi hypothécaire existante de manière approfondie et la corriger, au terme d'un débat fondamental au parlement et après la consultation de l'ensemble des parties prenantes. Pour le groupe sp.a, le projet de loi présente plusieurs défauts: le principal souci concerne la règle toujours trop souple de la vente groupée. Le consommateur n'est pas suffisamment protégé en l'occurrence. Pour le consommateur, la conclusion d'un emprunt hypothécaire est meilleur marché s'il est lié à la souscription d'une assurance solde restant dû. Cette vente groupée, que l'emprunteur conclut généralement dans la période la plus précaire financièrement parlant de sa vie, le lie pour une longue période. Ceci n'est pas une bonne chose et crée en outre des distorsions de concurrence sur le marché des assurances. L'introduction de la fiche FISE est positive. Elle facilite les comparaisons pour le consommateur, mais ici encore, le projet de loi présente des manquements, dès lors que la fiche FISE ne reprend pas tous les coûts

opgenomen in het ESIS. Voorts wijst mevrouw Vanheste erop dat vele *stakeholders* oproepen om te verplichten dat het ESIS reeds vanaf het eerste bezoek aan de kredietverlener aan de potentiële kredietnemer zou worden ter beschikking gesteld. Hoewel de Europese richtlijn veel ruimte laat aan de nationale wetgever, betreurt de spreekster dat de federale regering hiervan geen gebruik heeft gemaakt. Het is absurd dat mensen nog steeds minder worden beschermd bij het aangaan van de grootste lening in hun leven dan bij het afsluiten van een consumentenkrediet. De spreekster zal de door mevrouw Lalieux aangekondigde amendementen mee indienen en hoopt op voldoende openheid bij de commissieleden voor hetgeen in de amendementen wordt voorgesteld.

De heer Michel de Lamotte (cdH) is opgetogen dat het wetsontwerp over hypothecair krediet eindelijk op de banken van het Parlement belandt. Bij de verschillende wijzigingen van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet was er al sprake van te zorgen voor een betere consumentenbescherming op het stuk van hypothecaire kredieten. Toen het Wetboek van economisch recht werd uitgewerkt, werd voorts gehoopt dat inzake consumentenbescherming eindelijk een parallellie zou worden ingesteld tussen consumentenkrediet en hypothecair krediet.

Ook in Richtlijn 2014/17/EU van 4 februari 2014 werd beklemtoond dat moest worden opgetreden. Het is dus inderdaad een zeer goede zaak dat vooruitgang wordt geboekt, vooral omdat die richtlijn moet worden omgezet tegen 21 maart 2016. Dit wetsontwerp moest er dus vooral dringend komen.

Dit wetsontwerp biedt in deze materie derhalve een betere consumentenbescherming, naar het voorbeeld van die welke werd uitgebouwd inzake consumentenkrediet. Ten slotte krijgen de kredietnemers meer rechten in het kader van de verplichtingen die zij voor een jarenlange periode aangaan.

Niettemin vindt de heer de Lamotte dat de tekst van het wetsontwerp niet helemaal de verwachtingen van de cdH-fractie inlost.

Krediet is een aangelegenheid die ons allemaal aangaat. Eind 2015 telde de Kredietcentrale immers 11 248 748 uitstaande kredietovereenkomsten, waarvan 2 900 000 hypothecaire kredieten. Het aantal hypotheekovereenkomsten neemt de afgelopen jaren duidelijk toe (+ 40,0 % in 2015 ten opzichte van 2014 en zelfs + 110,8 % ten opzichte van 2013).

(frais de dossier, coûts de l'assurance groupée) ni le taux annuel effectif global. Mme Vanheste souligne par ailleurs que de nombreuses parties prenantes appellent à prévoir que la fiche FISE doit obligatoirement être mise à la disposition de l'emprunteur potentiel dès la première visite rendue au prêteur. Bien que la directive européenne laisse une grande latitude au législateur national, l'intervenante regrette que le gouvernement fédéral n'en ait pas fait usage. Il est absurde que les consommateurs soient toujours moins bien protégés lorsqu'ils souscrivent le principal emprunt de leur vie que lorsqu'ils souscrivent un crédit à la consommation. L'intervenante signera les amendements annoncés par Mme Lalieux et espère que les membres de la commission feront preuve de l'ouverture suffisante par rapport aux propositions contenues dans ces amendements.

M. Michel de Lamotte (cdH) déclare être ravi de voir enfin le projet de loi concernant le crédit hypothécaire arriver sur les bancs du Parlement. En effet, lors des différentes modifications de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, on parlait déjà de renforcer la protection des consommateurs en ce qui concerne les crédits hypothécaires. Et lors de la codification du Code de droit économique, on espérait enfin qu'un parallélisme en matière de protection des consommateurs soit instauré entre le crédit à la consommation et le crédit hypothécaire.

La directive 2014/17/UE du 4 février 2014 mettait aussi en avant la nécessité d'agir. Alors, oui, c'est très bien qu'on avance. Surtout que cette directive doit être transposée pour le 21 mars 2016. Il était donc surtout urgent que ce projet arrive.

Ce projet permet donc une meilleure protection des consommateurs dans cette matière comme cela a été mis en place en ce qui concerne le crédit à la consommation. Enfin, les droits des emprunteurs seront renforcés en ce qui concerne des obligations qu'ils souscrivent pour de nombreuses années.

Mais M. de Lamotte avoue que le texte du projet de loi ne correspond pas totalement au projet que le Groupe cdH attendait.

Le Crédit est une matière qui nous touche tous. Fin 2015, la Centrale des crédits comptait quand même 11 248 748 contrats de crédit en cours dont 2 900 000 crédits hypothécaires. Contrats hypothécaires en nette augmentation ces dernières années (+ 40,0 % en 2015 par rapport à 2014 et même + 110,8 % par rapport à 2013).

De regering heeft gezorgd voor de tenuitvoerlegging van de cruciale aspecten van de richtlijn; zo moeten kredietgevers en kredietbemiddelaars bij de verschaffing van een krediet of een nevendienst niet alleen op een eerlijke, billijke, transparante en professionele wijze handelen en dus rekening houden met de rechten en belangen van de consument, maar tevens mag het beloningsbeleid in de kredietondernemingen de werknemers er niet toe aanzetten tegen ongeacht welke prijs een krediet toe te kennen. Nu moet vóór de toekenning van een krediet een nauwgezette beoordeling van de kredietwaardigheid plaatsvinden. Dat is belangrijk voor een consumentenkrediet, maar primordiaal voor een hypothecair krediet.

Op het stuk van de consumentenbescherming is van de langverwachte parallellie tussen consumentenkredieten en hypothecaire kredieten jammer genoeg niet helemaal sprake, ook al betekent dit wetsontwerp al een grote vooruitgang. De bescherming blijft geringer bij hypothecair kredieten, terwijl er veel hogere bedragen mee gemoeid zijn en de gevolgen van een eventuele staking van betaling veel erger zijn.

De gewijzigde werkingssfeer van de wet is een cruciaal onderdeel van dit wetsontwerp. Verschillende overeenkomsten die oorspronkelijk als consumentenkredieten werden beschouwd, zullen nu immers onder het toepassingsgebied van het hypothecair krediet vallen. Daarom moeten de bepalingen van dit wetsontwerp aandachtig onder de loep worden genomen.

De heer de Lamotte is verheugd dat de informatieverplichtingen worden versterkt, met name door de instelling van de gestandaardiseerde informatiefiche; schijnbaar zou die fiche echter niet verplicht vóór de ondertekening van de overeenkomst moeten worden bezorgd. Klopt dat? Zo ja, dan lijkt dat de spreker wel een beetje laat. De heer de Lamotte wil ook graag meer weten over de controle op de toepassing van die verplichting.

Een van de kernfacetten van dit wetsontwerp betreft informatie en advies. De specifieke eigenheden van een krediet zijn niet makkelijk te vatten; het is dan ook onontbeerlijk dat de beroepsmensen in de kredietsector de consumenten toerusten opdat zij uitkomen bij het krediet dat niet alleen het beste bij hun aankoop past, maar ook het beste op hun financiële middelen is afgestemd. In dat verband beklemtoont de heer de Lamotte dat het belangrijk is de overmatige schuldenlast tegen te gaan.

Desalniettemin lijkt de sector teleurgesteld over sommige bepalingen. Ofschoon de heer de Lamotte het niet noodzakelijk met hen eens is, heeft hij toch vragen bij

Le gouvernement a mis en place des éléments clés de la directive, comme l'obligation pour les prêteurs et intermédiaires de crédit d'agir d'une manière honnête, équitable, transparente et professionnelle, en tenant compte des droits et des intérêts des consommateurs lors de l'octroi d'un crédit ou d'un service accessoire, mais également en ce qui concerne la politique de rémunération au sein des sociétés pour ne pas inciter un employé à octroyer un crédit à n'importe quel prix. Une évaluation rigoureuse de la solvabilité doit maintenant être réalisée avant l'octroi d'un crédit. D'autant, c'est important pour un crédit à la consommation, d'autant c'est primordial en ce qui concerne le crédit à la consommation.

Le parallélisme tant attendu en ce qui concerne la protection des consommateurs par rapport aux crédits à la consommation et aux crédits hypothécaires n'est malheureusement pas totalement au rendez-vous. Même si c'est déjà une grande avancée que ce projet apporte. La protection reste moindre en ce qui concerne le crédit hypothécaire alors que les montants engagés et les conséquences d'un éventuel défaut de paiement sont bien plus importants.

Le changement du champ d'application de la loi est un élément crucial de ce projet. En effet, différents contrats initialement considérés comme crédits à la consommation, tomberont maintenant dans le champ du crédit hypothécaire. C'est pourquoi, il faut être très attentifs aux dispositions de ce projet.

M. de Lamotte peut se réjouir de voir les obligations d'informations renforcées, notamment par la mise en place de la fiche d'informations standardisées, mais il semblerait que cette fiche ne doive pas obligatoirement être remise avant la signature de l'octroi de crédit. Est-ce exact? Dans ce cas, c'est un peu tard, il lui semble. M. de Lamotte souhaite également savoir plus sur le système de contrôle de l'application de cette obligation.

Un des éléments clés de ce projet, concerne l'information et le conseil. Les spécificités d'un crédit ne sont pas simples à cerner, il est donc indispensable que les professionnels du crédit outillent les consommateurs pour qu'ils s'orientent vers le crédit qui leur convient le mieux en fonction de leur achat mais également en fonction de leurs ressources financières. M. de Lamotte souligne dans ce cadre l'importance de la lutte contre le surendettement.

Le secteur semble cependant déçu de certaines dispositions. Même si M. de Lamotte ne partage pas nécessairement leur position, il s'interroge sur la

de omzetting van de richtlijn en bij de mogelijke impact van de nieuwe bepalingen. Het wetsontwerp voorziet erin dat de kredietgever en de kredietbemiddelaar de consumenten een adviesdienst moeten bieden en dat het voor elke natuurlijke persoon of rechtspersoon met de hoedanigheid van kredietgever of kredietbemiddelaar verboden is voor die diensten ook maar enige vergoeding te vragen. Druist dat niet in tegen de strekking van de richtlijn? Betekent dit dat een specialist niet langer tegen betaling enig financieel advies mag verstrekken, zelfs niet buiten het kader van ongeacht welke kredietbemiddeling of kredietverstrekking? Dreigt dat geen weerslag te hebben op de sector?

Voorts biedt het wetsontwerp geen oplossing wat het gebundeld aanbod betreft. Soms zal de consument nog altijd door de kredietgevers worden “gegijzeld”. De consument, die vooral het laagst mogelijke tarief wenst, zal aldus ingaan op voorstellen van de kredietgever die hem ertoe verplichten bepaalde voorwaarden in acht te nemen, zoals het aangaan van een schuldsaldoverzekering of brandverzekering; toch hoeft niet meer te worden aangetoond dat die verwante producten soms dermate duur zijn dat ze elk voordeel van een laag tarief teniet-doen. De kredietbemiddelaars zouden de consumenten automatisch verschillende verzekeringen moeten aanbieden en moeten beschikken over een productenwaaier waarop de betrokkenen kunnen intekenen.

De heer de Lamotte besluit zijn betoog met een algemene opmerking. Het wetsontwerp biedt de Koning veel prerogatieven, maar vaak is dat geen verplichting, doch slechts een mogelijkheid. Hoe denkt de minister voor al die besluiten te werk te gaan? Is voorzien in een regelmatige analyse van de sector om na te gaan of al dan niet wordt overdreven en om vervolgens op te treden? Zo het antwoord op die vraag ontkennend is, zijn er nu al uitvoeringsbesluiten gereed? Welke besluiten zullen kort na de goedkeuring van het wetsontwerp worden uitgevaardigd, en wat houden ze in? Het antwoord is namelijk van belang voor de vastlegging van de maximale expertise- en dossierkosten (voorgestelde artikelen VII.141 en VII.145), voor de vastleggingsmethode zelf, alsook, in voorkomend geval, voor de maximale jaarlijkse kostenpercentages (voorgestelde artikel VII.147/9).

De heer Frank Wilrycx (Open Vld) sluit zich aan bij de vorige sprekers die de minister bedanken voor de omstandige uiteenzetting van het lijvige en belangrijke wetsontwerp. Voor vele kredietnemers zal de voorgestelde wetswijziging niet onmiddellijk voelbare effecten hebben omdat de Belgische consument traditioneel reeds een ruime bescherming geniet. Sommige nieuwe bepalingen zijn echter wel innoverend. De spreker denkt hierbij aan de kredietovereenkomsten met een roerende bestemming, die gewaarborgd wordt door

transposition de la directive et sur l’impact que les nouvelles dispositions pourraient avoir. Le projet de loi prévoit que le prêteur et l’intermédiaire de crédit doivent fournir aux consommateurs un service de conseil et qu’il est interdit à toute personne physique ou morale, ayant la qualité de prêteur ou d’intermédiaire de crédit de réclamer quelque rémunération pour ces services. Cela n’est-il pas contraire à l’esprit de la directive? Cela veut-il dire que plus aucun conseil financier rémunéré ne pourra être donné par un spécialiste même en dehors de toute intermédiation ou octroi de crédit? Cela ne risque-t-il pas d’avoir un impact sur le secteur?

Concernant maintenant l’offre conjointe, le projet de loi ne résout pas le problème. Le consommateur continuera parfois à être pris en otage par les prêteurs. En effet, le consommateur, guidé par son souhait d’avoir un taux le bas possible, suivra les remarques du prêteur l’obligeant à respecter certaines conditions, comme la souscription d’une assurance solde restant dû, ou d’une assurance incendie, alors qu’il n’est plus à démontrer que ces produits connexes sont parfois tellement chers qu’ils font perdre tout le gain d’un taux réduit. Il serait nécessaire qu’il soit proposé automatiquement par les intermédiaires de crédits plusieurs assurances aux consommateurs et d’avoir un panel de produits auxquels ils peuvent souscrire.

M. de Lamotte termine par une remarque plus générale. Le projet de loi laisse beaucoup de prérogatives au Roi, mais souvent, cela n’est pas une obligation, mais juste une possibilité. Comment le ministre compte-t-il agir pour tous ces arrêtés? Une analyse fréquente du secteur est-elle prévue pour voir s’ils exagèrent ou pas et ensuite agir ou alors des arrêtés d’exécution sont-ils déjà prêts? Quels sont donc les arrêtés qui vont suivre rapidement ce projet de loi et leur contenu? La réponse importe notamment en ce qui concerne la méthode de fixation des frais d’expertise et de dossier maximaux (articles VII. 141 et VII. 145 en projet) ou encore la méthode de fixation et, le cas échéant, d’adaptation des taux annuels effectifs globaux maximaux (article VII. 147/9 en projet).

M. Frank Wilrycx (Open Vld) fait siens les propos des intervenants précédents qui remercient le ministre de son exposé détaillé au sujet de l’important et volumineux projet de loi. Pour de nombreux emprunteurs, la modification de loi proposée n’aura pas d’emblée d’effets tangibles, le consommateur belge bénéficiant déjà traditionnellement d’une large protection. Certaines nouvelles dispositions sont toutefois innovantes. L’intervenant songe aux contrats de crédit avec une destination mobilière, couverts par une sûreté hypothécaire:

een hypothecaire zekerheid: de verzekerden zullen met andere woorden in de toekomst niet meer onderworpen worden aan de voorwaarden van het consumentenkrediet, maar van het hypothecair krediet. Voortaan zullen de banken en financiële instellingen onmiddellijk de volledige kostprijs van een hypothecair krediet meedelen en onmiddellijk op de risico's wijzen. Verkeerd gebruik van of verkeerde advisering over het hypothecair krediet, wellicht het belangrijkste krediet voor de consument, kan tot persoonlijke en familiale drama's leiden en zelfs tot een ontwrichting van de huizenmarkt, zoals in het verleden in de VS, Nederland, Spanje en nog andere landen, is gebeurd. Met het wetsontwerp is een goed evenwicht gevonden tussen de belangen van de kredietgevers en die van de kredietnemers. Het mooiste voorbeeld in deze zijn de bepalingen met betrekking tot de wederbeleggingsvergoeding. Belangrijk is dat ook de draagkracht van de kredietnemers wordt onderzocht. Enkel voldoende onderpand zal niet meer volstaan. Deze maatregel strekt tot het beschermen van de consument tegen zichzelf. Zoals de andere interveniënten, steunt de heer Wilrycx ook de bepalingen over het ESIS. Ook dit leidt tot een betere bescherming van de consument.

Tot slot wenst de heer Wilrycx vanwege de minister nog een antwoord op de volgende vraag: de consumenten signaleren geregeld dat, wanneer zij, omwille van interessante rentes elders, van krediet en bank wensen te wijzigen, er een nieuwe hypothecaire lening moet worden afgesloten, met alle bijkomende kosten van dien? De consumenten klagen met andere woorden over de bijkomende kosten die zij moeten betalen bij een herziening wanneer men van bank verandert. In het wetsontwerp werd dit probleem niet behandeld. Is dit probleem ter sprake gekomen bij de onderhandelingen die aan het wetsontwerp zijn voorafgegaan?

De heer Benoît Friart (MR) heeft nog één specifieke vraag voor de minister. Tot nog toe konden de kredieten verzekeringsondernemingen en de verzekeringstussenpersonen alle noodzakelijke en relevante informatie opvragen bij de Nationale Bank van België. Dit zou in de toekomst niet meer het geval zijn en worden vervangen door een lidmaatschap bij de FSMA, waarvoor de actoren een belangrijk aansluitingsrecht zouden moeten betalen. Kan de minister hierover meer duidelijkheid verstrekken?

B. **Antwoorden van de minister**

De vice-eersteminister en minister van Werk, Economie en Consumenten, erkent dat het opstellen van het wetsontwerp behoorlijk wat tijd in beslag heeft genomen. Belangrijk is dat België de Europese richtlijn

en d'autres termes, à l'avenir, les assurés ne seront plus soumis aux conditions du crédit à la consommation, mais bien à celles du crédit hypothécaire. Les banques et les institutions financières communiqueront désormais d'emblée le coût total d'un crédit hypothécaire et attireront d'emblée l'attention sur les risques. Un mauvais usage ou de mauvais conseils en matière de crédit hypothécaire, probablement le crédit le plus important pour le consommateur, peuvent entraîner des drames personnels et familiaux, voire même une désorganisation du marché du logement, comme cela a été le cas par le passé aux États-Unis, aux Pays-Bas, en Espagne et dans d'autres pays encore. Le projet de loi réalise un bon équilibre entre les intérêts des prêteurs et ceux des emprunteurs. Les dispositions relatives à l'indemnité de remploi en sont le plus bel exemple. Il est également important que la capacité financière des emprunteurs soit analysée. Un gage suffisant seul ne suffira plus. Cette mesure vise à protéger le consommateur contre lui-même. À l'instar des autres intervenants, M. Wilrycx soutient les dispositions relatives à la FISE. Elles permettent aussi d'améliorer la protection du consommateur.

Enfin, M. Wilrycx souhaite formuler l'observation suivante: les consommateurs signalent régulièrement que lorsqu'ils souhaitent changer de crédit et de banque en raison de taux intéressants dans une autre institution, ils doivent souscrire un nouvel emprunt hypothécaire, avec tous les frais supplémentaires qui ne découlent. En d'autres termes, les consommateurs se plaignent des frais supplémentaires qu'ils doivent payer pour une révision lors d'un changement de banque. Ce point n'est pas abordé dans le projet de loi. Ce problème a-t-il été évoqué lors des négociations préalables à l'élaboration du projet de loi?

M. Benoît Friart (MR) a encore une question spécifique à poser au ministre. Jusqu'à présent, les entreprises de crédit et d'assurances et les intermédiaires d'assurances pouvaient réclamer toutes les informations nécessaires et pertinentes auprès de la Banque nationale de Belgique. Cela ne serait plus le cas à l'avenir et ce système serait remplacé par une adhésion à la FSMA, pour laquelle les acteurs devraient payer un droit de raccordement substantiel. Le ministre peut-il fournir davantage de précisions à cet égard?

B. **Réponses du ministre**

Le vice-premier ministre et ministre de l'Emploi, de l'Économie et de la Consommation reconnaît que la rédaction du projet de loi a pris un certain temps. L'important est que la Belgique parvienne tout de même

toch tijdig zal hebben omgezet in Belgisch recht en dat zoveel mogelijk rekening werd gehouden met de standpunten van de verschillende *stakeholders*. In deze is het schriftelijk advies van de Commissie voor Verzekeringen, waarin alle *stakeholders* zijn vertegenwoordigd, belangrijk.

Er kon niet met alle verzuchtingen rekening gehouden worden, maar, zoals sommige commissieleden reeds verklaarden, heeft de minister met het wetsontwerp de "gulden middenweg" nagestreefd, waarbij zowel de bescherming van de consument als het niet verstoren van de marktwerking belangrijke uitgangspunten zijn.

Dit betekent dat niet op alle verzuchtingen, die ook door de commissieleden werden aangehaald, kon worden ingegaan.

Zoals door verscheidene commissieleden werd benadrukt, regelt het wetsontwerp een zeer belangrijke aangelegenheid die alle burgers aanbelangt. Het wetsontwerp draagt ertoe bij dat de consument bij het afsluiten van een hypothecair krediet beter beschermd en beter geïnformeerd zal zijn.

Voor wat de opmerkingen betreft inzake de gebundelde verkoop, verwijst de minister in eerste instantie naar zijn inleidende uiteenzetting. Hij heeft inderdaad begrepen dat sommige *stakeholders* niet tevreden zijn met de tekst van het wetsontwerp, maar de minister herhaalt dat er in deze naar een compromis is gezocht.

Voor wat de opmerkingen betreft met betrekking tot het tijdstip waarop het ESIS moet worden ter beschikking gesteld van de kandidaat-kredietnemer, onderlijnt de minister nogmaals dat men niet mag vergeten dat de kredietnemer 14 dagen bedenktijd heeft om het aanbod te weigeren. De consument heeft met andere woorden een redelijke termijn om de voor hem meest geschikte hypotheeklening uit te zoeken.

Er werden verscheidene opmerkingen geformuleerd over de getrapte betaling van het commissieloon. De minister verwijst naar hetgeen hierover is opgenomen in artikel 7 van de richtlijn en verklaart de verschillende *stakeholders* te zullen raadplegen bij de voorbereiding van het koninklijk besluit ter uitvoering van de wettelijke bepalingen en ernaar te streven de doorlooptijd voor het betalen van het commissieloon zo beperkt mogelijk te houden.

De kritiek van sommige commissieleden dat de minister geen rekening heeft gehouden met de adviezen van álle *stakeholders*, weerlegt de minister als volgt. Ter voorbereiding van het wetsontwerp werd het advies gevraagd van de Commissie voor Verzekeringen. In

à transposer dans les délais la directive européenne en droit belge et que l'on tienne compte autant que possible des points de vue des différentes parties prenantes. À cet égard, l'avis écrit de la Commission des assurances, au sein de laquelle sont représentées toutes les parties prenantes, est essentiel.

Il n'a pas été possible de prendre en compte tous les desideratas mais, comme l'ont déclaré certains membres de la commission, le ministre s'est efforcé, avec le projet de loi, de trouver un juste milieu, capable de protéger les consommateurs sans toutefois perturber le fonctionnement du marché.

Il n'a par conséquent pas été possible de répondre à toutes les aspirations, qui ont également été répercutées par les membres de la commission.

Comme plusieurs membres de la commission l'ont souligné, le projet de loi règle une matière capitale, qui intéresse tous les citoyens. Il contribue à une meilleure protection et à une meilleure information du consommateur qui contracte un crédit hypothécaire.

En ce qui concerne l'observation relative à la vente couplée, le ministre renvoie en premier lieu à son exposé introductif. Il a en effet compris que certaines parties prenantes n'étaient pas satisfaites du texte du projet de loi, mais le ministre répète qu'il a fallu trouver un compromis en l'espèce.

En ce qui concerne les observations relatives au moment auquel *la FISE* doit être mise à la disposition du candidat-emprunteur, le ministre souligne à nouveau qu'il ne faut pas perdre de vue que l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 14 jours pour refuser l'offre. En d'autres termes, le consommateur dispose d'un délai raisonnable pour trouver le prêt hypothécaire qui lui correspond le mieux.

Différentes observations ont été formulées concernant le paiement échelonné de la commission. Le ministre renvoie à ce que prévoit l'article 7 de la directive à cet égard. Il déclare qu'il a l'intention de consulter les différentes parties prenantes dans le cadre de la préparation de l'arrêté royal d'exécution des dispositions légales et qu'il s'efforcera de limiter au maximum le délai de paiement de la commission.

Certains membres de la commission reprochent au ministre de ne pas avoir tenu compte de l'avis de l'ensemble des parties prenantes. Le ministre réfute cette affirmation. En effet, l'avis de la Commission des assurances a été recueilli lors de la préparation du projet

deze commissie zijn zowel vertegenwoordigers van de verzekerings- en kredietondernemingen, de vertegenwoordigers van de verzekeringstussenpersonen als de vertegenwoordigers van de verbruikers, vertegenwoordigd. Voor het overige werden ook andere *stakeholders* bij de genese van het wetsontwerp gehoord. De minister verwijst, voor wat de argumenten betreft waarom bepaalde verzuchtingen wel werden vertaald in het wetsontwerp en andere niet, naar zijn inleidende uiteenzetting.

Bij wijze van voorbeeld wijst de minister erop dat bijvoorbeeld Test Aankoop bedenkingen had bij het in het wetsontwerp voorziene tijdstip waarop het ESIS-formulier aan de kandidaat-kredietnemer moet worden aangeboden. Test Aankoop vreesde dat er misbruiken zouden kunnen ontstaan bij het toepassen van de wettelijke bepalingen ter zake. De minister verklaart de Economische Inspectie de opdracht te zullen geven zeer nauwgezet toe te kijken op de correcte toepassing.

Wat de opmerkingen van mevrouw Lalieux betreft over het aanbieden van kredieten via Internet, antwoordt de minister dat hij de bekommernissen van het commissielid deelt. De maatregelen die in het wetsontwerp aan de kredietverleners worden opgelegd en die tot doel hebben de consumenten beter te beschermen, gelden op het Belgische grondgebied. Het zal zeer moeilijk, zo niet quasi onmogelijk zijn om bij het aanbieden van hypothecaire kredieten via Internet aan al deze wettelijke verplichtingen te voldoen. De minister zal de Economische Inspectie de opdracht geven nauwlettend toe te zien op de toepassing van de wet.

Op een vraag van de heer de Lamotte wie zal betalen indien een onafhankelijk advies vereist is, antwoordt de minister dat het antwoord op die vraag niet vervat zit in het wetsontwerp. Een uitvoeringsbesluit zal hiervoor uitsluitsel moeten geven. Dit koninklijk besluit is nog in voorbereiding.

C. **Replieken**

Mevrouw Karine Lalieux (PS) verklaart niet volledig overtuigd te zijn door de antwoorden van de minister. Zij zal dan ook, tezamen met andere commissieleden, een aantal amendementen indienen.

Zij erkent dat het logisch is dat, bij het ontwerpen van regelgeving met betrekking tot kredietverstrekking, de belangen van de financiële instellingen en de consumenten niet noodzakelijk gelijklopend zijn. Het is aan de wetgever te bepalen welke belangen zij in deze het belangrijkst vindt. Het lid is van oordeel dat het

de loi à l'examen. Au sein de cette commission siègent à la fois des représentants des entreprises d'assurances et de crédit, des représentants des intermédiaires d'assurances et des représentants des consommateurs. D'autres parties prenantes ont du reste également été entendues lors de la genèse du projet de loi. Le ministre renvoie à son exposé introductif en ce qui concerne la question de savoir pourquoi certaines demandes ont été reprises dans le projet de loi et d'autres pas.

À titre d'exemple, le ministre souligne que, par exemple, Test Achats avait des réserves quant au moment prévu dans le projet de loi auquel le formulaire FISE doit être remis au candidat-emprunteur. Test Achat craignait que l'application des dispositions légales en la matière pourrait être une source d'abus. Le ministre déclare qu'il chargera l'Inspection économique de veiller très attentivement à l'application correcte de la loi.

Quant aux observations de Mme Lalieux concernant l'offre de crédits sur Internet, le ministre répond qu'il partage les préoccupations de la membre de la commission. Les mesures qui sont imposées aux prêteurs dans le projet de loi et qui visent à mieux protéger les consommateurs sont d'application sur le territoire belge. Il sera très difficile, voire quasi impossible, de satisfaire à toutes ces obligations légales en proposant des crédits hypothécaires sur Internet. Le ministre chargera l'Inspection économique de veiller attentivement à l'application de la loi.

À la question de M. de Lamotte de savoir qui paiera si un avis indépendant est requis, le ministre répond que la réponse à cette question ne figure pas dans le projet de loi. Un arrêté d'exécution, qui est en préparation, devra donner une réponse définitive en la matière.

C. **Répliques**

Mme Karine Lalieux (PS) affirme ne pas être entièrement convaincue par les réponses du ministre. Elle présentera, par conséquent, une série d'amendements conjointement avec d'autres membres de la commission.

Elle reconnaît qu'il est logique que les intérêts des institutions financières ne correspondent pas nécessairement à ceux des consommateurs en ce qui concerne l'élaboration d'une réglementation relative à l'octroi de crédit. Il appartient au législateur de déterminer quels sont les intérêts qu'il estime être les plus importants en

wetsontwerp niet volledig evenwichtig is en de consument toch beter had kunnen beschermen.

Het antwoord van de minister, bijvoorbeeld met betrekking tot het naleven van de bepalingen inzake het ESIS-formulier, volstaat niet voor mevrouw Lalieux: de tekst van het wetsontwerp zelf moet ertoe leiden dat elk misbruik wordt uitgesloten, eerder dan *a posteriori* controle door de Economische Inspectie te laten uitvoeren.

Voor wat de verkoop via Internet betreft, begrijpt mevrouw Lalieux uit het antwoord van de minister dat het niet bij wet verboden wordt, maar dat de bepalingen in het wetsontwerp van dien aard zijn dat het bijna onmogelijk wordt om een hypotheeklening of een consumentenkrediet via Internet af te sluiten. Waarom neemt de minister dan geen verbodsbepaling op in de wet zelf?

De vice-eersteminister en minister van Werk, Economie en Consumenten antwoordt als volgt op de twee vragen van mevrouw Lalieux:

1° Er zijn situaties denkbaar waarbij de kandidaat-kredietnemer er belang bij heeft om zo snel als mogelijk een hypothecair krediet af te sluiten; dit moet dan ook mogelijk blijven. De wetgever kan dit niet verbieden. Bovendien blijft deze kandidaat-kredietnemer in elk geval over de mogelijkheid beschikken om binnen 14 dagen terug te komen op het afsluiten van het contract. Er is in deze met andere woorden zeker rekening gehouden met de bescherming van de consument.

2° Het heeft geen zin en het is juridisch niet mogelijk om enkel voor België de verkoop van kredieten via Internet bij wet te verbieden. Maar het is duidelijk dat verkoop via Internet die in België geschiedt, moet geschieden overeenkomstig de Belgische regels. De bepalingen van het wetsontwerp zullen het aanbieden van kredieten via Internet zeker niet faciliteren, wel in tegendeel.

IV. — **ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMINGEN**

HOOFDSTUK 1

Algemene Bepaling

Artikel 1

Dit artikel betreft de constitutionele bevoegdheidsgrondslag.

Het wordt eenparig aangenomen.

l'espèce. La membre estime que le projet de loi n'est pas totalement équilibré est que le consommateur aurait tout de même pu être mieux protégé.

Mme Lalieux estime que la réponse du ministre concernant le respect des dispositions relatives au formulaire FISE, par exemple, n'est pas satisfaisante: il faut faire en sorte que le texte du projet de loi proprement dit ait pour effet d'exclure tout abus, au lieu de faire réaliser un contrôle *a posteriori* par l'Inspection économique.

En ce qui concerne la vente sur Internet, Mme Lalieux déduit de la réponse du ministre que la loi ne l'interdit pas mais que les dispositions prévues dans le projet de loi sont de nature telle qu'il devient pratiquement impossible de conclure un prêt hypothécaire ou un crédit à la consommation sur Internet. Pourquoi le ministre n'insère-t-il dès lors pas d'interdiction dans la loi même?

Le vice premier ministre et ministre de l'Emploi, de l'Économie et des Consommateurs répond comme suit aux deux questions de Mme Lalieux:

1° Des situations sont imaginables dans lesquelles le candidat-emprunteur a intérêt à conclure un crédit hypothécaire dans les plus brefs délais; ce qui doit dès lors rester possible. Le législateur ne peut pas l'interdire. En outre, ce candidat-emprunteur continue en tout cas à disposer de la possibilité de revenir sur la conclusion du contrat durant 14 jours. En d'autres termes, il est certainement tenu compte en l'espèce de la protection du consommateur.

2° Il est absurde et juridiquement impossible de rendre illégale la vente de crédits sur Internet en Belgique uniquement. Il apparaît toutefois clairement que la vente sur Internet, qui a lieu en Belgique, doit être pratiquée conformément aux règles belges. Les dispositions du projet de loi ne faciliteront certainement pas l'offre de crédits sur Internet, que du contraire.

IV. — **DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES**

CHAPITRE 1ER

Disposition générale

Article 1er

Cet article concerne le fondement constitutionnel de compétence.

Il est adopté à l'unanimité.

HOOFDSTUK 2

Wijzigingen in boek I van het Wetboek van economisch recht

Artikel 2

Dit artikel, dat strekt tot het aanvullen van artikel I.9 van het WER met bijkomende definities die eigen zijn aan boek VII en voor het merendeel voortspruiten uit de richtlijn, wordt eenparig aangenomen.

HOOFDSTUK 3

Wijzigingen in boek VII, titel 1, van het Wetboek van economisch recht

Artikel 3

Dit artikel, dat voorziet in aanvullingen in artikel VII.1 van het WER met betrekking tot recente relevante Europese regelgeving, wordt eenparig aangenomen.

HOOFDSTUK 4

Wijzigingen in boek VII, titel 4, hoofdstuk 1, van het Wetboek van economisch recht

Dit hoofdstuk bevat wijzigingen die betrekking hebben op de bepalingen die het consumentenkrediet regelen. Sommige bepalingen zijn van veeleer wetgevingstechnische aard. Andere wijzigingen zijn onrechtstreeks het gevolg van de herziening van het hypothecair krediet.

Artikelen 4 tot 23

Deze artikelen worden achtereenvolgens eenparig aangenomen.

HOOFDSTUK 5

Wijzigingen in boek VII, titel 4, hoofdstuk 2, van het Wetboek van economisch recht

Dit hoofdstuk voorziet de algehele herziening en vervanging van de bepalingen die het hypothecair krediet betreffen.

CHAPITRE 2

Modifications au livre Ier du Code de droit économique

Article 2

Cet article vise à compléter l'article I.9 du CDE par des définitions complémentaires propres au livre VII et qui découlent pour la plupart de la directive.

Il est adopté à l'unanimité.

CHAPITRE 3

Modifications au livre VII, titre 1er du Code de droit économique

Article 3

Cet article complète l'article VII.1 du CDE en ce qui concerne la législation européenne pertinente récente.

Il est adopté à l'unanimité.

CHAPITRE 4

Modifications au livre VII, titre 4, chapitre 1er, du Code de droit économique

Ce chapitre contient des modifications aux dispositions réglant le crédit à la consommation. Certaines dispositions sont de nature plutôt légistique. D'autres dispositions découlent indirectement de la révision du crédit hypothécaire.

Articles 4 à 23

Ces articles sont successivement adoptés à l'unanimité.

CHAPITRE 5

Modifications au livre VII, titre 4, chapitre 2, du Code de droit économique

Ce chapitre prévoit la révision et le remplacement approfondi des dispositions concernant le crédit hypothécaire.

Art. 24

Mevrouw Karine Lalieux (PS) c.s. dient *amendement nr. 1* (DOC 54 1685/002) in, dat ertoe strekt het voorgestelde artikel VII.127, § 2, eerste lid, over het ESIS te vervangen.

Mevrouw Karine Lalieux (PS) verklaart dat de basisdoelstelling van het ESIS erin bestaat de consument de mogelijkheid te bieden de concurrentie effectief te doen spelen door hem een middel ter beschikking te stellen waarmee hij de voorgestelde producten en de kenmerken ervan kan vergelijken, erover kan nadenken en zo nodig raad bij derden kan inwinnen.

Door echter de kredietgever het ESIS tegelijk met de voorlegging van het aanbod te laten overhandigen, vermindert men voor de consument nog meer de mogelijkheid om de aanbiedingen te vergelijken. Het zou logischer zijn geweest de kredietgever te verplichten dit fundamentele document zo spoedig mogelijk te overhandigen, dat wil zeggen zodra hij in het bezit is van alle nodige informatie.

In amendement nr. 1 wordt daarvoor gekozen en wordt gepreciseerd dat het ESIS van bij het eerste bezoek van de potentiële kredietnemer moet worden overhandigd. Het wordt hoe dan ook verstrekt vóór de voorlegging van het kredietaanbod.

De hoofdindienster van het amendement verwijst naar het schriftelijk advies van de Commissie voor Verzekeringen van 17 februari 2016 (C/2016/2) en citeert uit het eerste lid van punt 2 onder II. Bespreking van het voorontwerp: “De Commissie erkent dat het afsluiten van een (hypothecair /consumenten)krediet voor heel wat mensen een belangrijke financiële beslissing is. Ze is bijgevolg van oordeel dat de consument tijdig en op een duidelijke en begrijpelijke wijze dient te worden geïnformeerd over het kredietaanbod”.

*
* *

Mevrouw Karine Lalieux (PS) c.s. dient *amendement nr. 2* (DOC 54 1685/002) in, dat ertoe strekt het voorgestelde artikel VII.129, § 2, 4°, over de nevenproducten te vervangen.

Mevrouw Karine Lalieux (PS) verklaart dat, zoals al gezegd, koppelverkoop uitdrukkelijk verboden is, maar gebundelde verkoop nog altijd kan. In theorie kan de consument, indien hij dat wenst, voor de nevenproducten een beroep doen op de dienstverlener van

Article 24

Mme Karine Lalieux et consorts présentent un amendement n° 1 (DOC 54 1685/002) tendant à remplacer l’article VII.127, § 2, alinéa 1er proposé concernant *la FISE*.

Mme Karine Lalieux (PS) explique que l’objectif fondamental de *la FISE* est de permettre au consommateur de pouvoir faire utilement jouer la concurrence en ayant à sa disposition un outil pour comparer les produits proposés et leurs caractéristiques, y réfléchir et obtenir le conseil d’un tiers si nécessaire.

Or, en permettant au prêteur de remettre *la FISE* en même temps que la soumission de l’offre on réduit d’autant plus la possibilité pour le consommateur de comparer les offres. Il eut été plus logique d’obliger le prêteur à remettre ce document fondamental dans les meilleurs délais, c’est-à-dire une fois en possession de toutes les informations nécessaires.

L’amendement n° 1 proposé va dans ce sens et précise que *la FISE* doit être remis lors de la première visite de l’emprunteur potentiel. En tout état de cause, il est fourni avant la soumission de l’offre de crédit.

L’auteure principale de l’amendement réfère à l’avis écrit de la Commission des Assurances du 17 février 2016 et elle cite le premier paragraphe du point 2. dans le Point II. Examen de l’avant-projet de loi: “La commission reconnaît que la conclusion d’un crédit (hypothécaire/ à la consommation) représente pour bon nombre de personnes une décision financière importante. Elle estime dès lors que le consommateur doit être informé en temps voulu et d’une manière claire et compréhensible sur l’offre de crédit”.

*
* *

Mme Karine Lalieux et consorts présentent un amendement n° 2 (DOC 54 1685/002) tendant à remplacer l’article VII.129, alinéa 2, 4° proposé concernant les produits accessoires.

Mme Karine Lalieux (PS) explique que, comme il l’a déjà été dit, bien que la vente liée soit explicitement interdite, il est toujours possible de procéder à une vente groupée. En théorie, le consommateur peut, s’il le désire, faire appel au prestataire de service de son

zijn keuze, maar toch blijft er een overduidelijk gebrek aan evenwicht bestaan tussen de kredietgever en de consument.

Als de consument immers van dat recht gebruik wil maken, bijvoorbeeld door een verzekeringspolis op te zeggen, is de kredietgever niet verplicht de verlaagde prijs aan te houden van de financiële producten of gebundelde diensten die de consument alsnog neemt.

Met andere woorden: de kredietgever zou de consument die de concurrentie laat spelen, kunnen straffen door het krediettarief te verhogen!

Het doel zou moeten zijn te voorkomen dat de consument aan handen en voeten gebonden blijft aan een kredietgever die hem dwingt een reeks aangehechte overeenkomsten te ondertekenen, wat vaak het geval is.

De indieners van amendement nr. 2 willen de gebundelde verkoop inzake hypothecair krediet niet verbieden, opdat de consument eventueel nog interessante aanbiedingen kan krijgen. Zij kunnen echter niet aanvaarden dat de kredietgever de consument die na enkele jaren beslist de concurrentie op het vlak van de aangehechte producten te laten spelen, straft door het tarief van zijn hypothecair krediet te verhogen.

Het enige middel om dat te verhinderen, is echter te verbieden dat de verlaging van het intresttarief wordt gekoppeld aan de inschrijving op aangehechte contracten. Door daarop in te gaan, bindt de consument zich immers voor een lange periode, tot 30 jaar soms! Dat verhindert uiteraard dat de consument de concurrentie kan doen spelen in bijvoorbeeld de woonverzekering. Hier wordt de hypothecaire lening bijna beschouwd als een lokproduct (waarvan de consument per definitie hoe dan ook voor heel lange tijd afhankelijk zal zijn), om aldus de kredietnemer te “ketenen” aan een reeks andere contracten (woonverzekering, lopende rekening enzovoort); daarop kan de kredietgever maximaal geld verdienen, aangezien de consument toch niet weg kan. Diens “voordeel” zal uiteindelijk snel vervagen.

Wat de mogelijke aantasting van de mededinging en de vrijheid van dienstverlening betreft: er staat nergens dat de indieners van amendement nr. 2 de aanbiedingen van de verschillende kredietverstrekkers willen uniformiseren. Het staat de kredietverstrekkers uiteraard vrij hun commercieel beleid vast te stellen en pakketten aan te bieden, met dat verschil dat ze niet meer voor een lange looptijd zullen kunnen rekenen op de totale gebondenheid van de consument. Als ze hun klant voor de aangehechte contracten willen behouden, zullen ze interessante aangehechte producten moeten aanbieden waarmee ze zich van de concurrentie onderscheiden.

choix pour les produits accessoires, il n’en reste pas moins qu’il reste un déséquilibre flagrant entre le prêteur et le consommateur.

En effet, si le consommateur désire utiliser ce droit, par exemple en résiliant une police d’assurance, le prêteur ne sera pas obligé à maintenir le prix réduit des autres produits financiers ou des services groupés que le consommateur conserverait.

En d’autres termes, le prêteur pourrait punir le consommateur qui fait jouer la concurrence en augmentant le taux du crédit!

L’objectif devrait être d’empêcher que le consommateur soit pieds et poings liés à un prêteur qui obligerait de souscrire une série de contrats annexes comme c’est souvent le cas aujourd’hui.

Les auteurs de l’amendement n°2 ne veulent pas interdire la vente groupée en matière de crédit hypothécaire afin que le consommateur puisse, le cas échéant, bénéficier d’une offre intéressante. Néanmoins, ils ne peuvent accepter que le prêteur pénalise le consommateur qui décide, après quelques années, de faire jouer la concurrence au niveau des produits annexes en augmentant le taux de son crédit hypothécaire.

Or le seul moyen d’y arriver c’est d’interdire de conditionner la réduction du taux d’intérêt à la souscription de contrats annexes. En effet, en acceptant, le consommateur se retrouve lié pour une très longue période pouvant aller jusqu’à 30 ans! Ce qui empêche bien évidemment le consommateur à faire valoir la concurrence sur son assurance habitation par exemple. Ici, le prêt hypothécaire est presque considéré comme un produit d’appel (pour lequel le consommateur sera par définition de toute façon captif pour une très longue période) afin d’enchainer l’emprunteur pour toute une série d’autre contrats (assurance habitation, compte courant etc.) sur lequel il peut se faire un max de fric puisque le consommateur ne pourra de toute façon pas partir. L’“avantage” s’estompera vite au final …

En ce qui concerne la potentielle attaque à la concurrence et à la libre prestation de service: il n’est dit nulle part que les auteurs de l’amendement n°2 veulent uniformiser les offres des différents prêteurs. Ils sont évidemment libres de fixer leur politique commerciale et de proposer des packages à la différence qu’ils ne pourront plus compter sur la captivité totale du consommateur sur une longue période. S’ils veulent garder leur client pour les contrats annexes, ils devront alors proposer des produits annexes intéressants qui se démarquent de la concurrence.

Door de koppeling van de informatiefiche, het jaarlijks kostenpercentage en de vrijheid van keuze inzake aangehechte producten, kunnen de consumenten daadwerkelijk een andere verzekering zoeken dan die welke de kredietverstrekker voorstelt (oplegt). Het voordeel is dat ze ofwel een goedkopere verzekering met gelijkwaardige garanties kunnen vinden, ofwel een completere verzekering.

Niets in de Richtlijn verbiedt België die weg in te slaan. De Richtlijn opent daartoe zelfs de weg: "Overweging (67) De lidstaten moeten de mogelijkheid hebben verbodsbepalingen te handhaven of in te voeren voor het eenzijdig wijzigen van de debetrentevoet door de kredietgever.".

Het is echter duidelijk dat de afschaffing van de "voorwaardelijke tariefvermindering" de kredietgever ertoe zal aanzetten de rentevoet voor de kredietnemer te verhogen. De spreekster herinnert eraan dat de verzekeringscontracten jaarlijks zijn.

Frankrijk heeft zijn wetgeving aangepast onder impuls van mevrouw Christine Lagarde, zodat het verboden is aan een vastgoedkrediet contracten te hechten, precies om de concurrentie te bevorderen en de consument de mogelijkheid te bieden voor het best mogelijke product te kiezen.

Al in 2007 gaf de OESO België de volgende aanbeveling mee: "*The explicit regulation allowing tying of a mortgage interest rate reduction and the purchase of certain insurance products should be abolished to stimulate price transparency and thus increasing competitive pressures*" (OECD Economic Surveys, Belgium, maart 2007, blz.133).

De spreekster verwijst ook naar het schriftelijk advies van de Commissie voor Verzekeringen van 17 februari 2016 (C/2016/2) en citeert uit het tweede lid van punt III. Besluit: "De vertegenwoordigers van de verzekeringstussenpersonen en de vertegenwoordigers van de verbruikers bekritiseren sterk de regeling van de gebundelde verkoop en de hieruit voortvloeiende feitelijke gebondenheid van de consument aan een bepaalde verzekeringsovereenkomst of verzekeraar gedurende de hele looptijd van de kredietovereenkomst omdat de opzegging van deze nevendienst *de facto* leidt tot een verlies van het kredietvoordeel of de rentevermindering."

De overgang naar een voor de consument gunstigere regeling inzake nevenproducten zou geen invloed mogen hebben op de rentevoet.

En couplant la fiche d'information, le TAEG et la liberté de choix en matière de produits annexes, ils permettent aux consommateurs de rechercher effectivement une assurance autre que celle que lui propose (impose) le prêteur. L'intérêt étant qu'ils puissent trouver soit une assurance moins chère avec des garanties équivalentes, soit une assurance plus complète.

Rien dans la directive n'interdit à la Belgique d'aller en ce sens. La directive conforte même la proposition: "Considérant (67) Les États membres devraient pouvoir maintenir en vigueur ou instaurer des restrictions ou l'interdiction de modifications unilatérales du taux débiteur par le prêteur.".

Or, il est clair qu'en supprimant "la réduction conditionnelle", le prêteur augmente alors le taux débiteur. Mme Lalieux rappelle que les contrats d'assurance sont annuels.

La France a adapté sa législation sous l'impulsion de Mme Christine Lagarde afin d'interdire de coupler crédit immobilier et contrats annexes afin, justement, d'encourager la concurrence et de permettre au consommateur d'avoir le meilleur produit possible.

Enfin, en 2007, déjà, l'OCDE recommandait à la Belgique de "mettre un terme aux réglementations autorisant expressément l'octroi de réductions de taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires en contrepartie de l'achat de certains produits d'assurance, afin de promouvoir la transparence des prix et de renforcer par là même les pressions concurrentielles" (OCDE Études économiques, Belgique, mars 2007, p. 133).

Mme Lalieux réfère également à l'avis écrit de la Commission des Assurances du 17 février 2016 et elle cite le deuxième paragraphe du Point III. Conclusion de l'avis*:* "Les représentants des intermédiaires d'assurances et les représentants des consommateurs critiquent vivement le régime des vente groupées et le fait que le consommateur soit de la sorte lié à un contrat d'assurance ou à un assureur déterminé pendant toute la durée du contrat de crédit parce que la résiliation de ce service accessoire entraînerait *de facto* une perte de l'avantage du crédit ou de la réduction de taux."

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.

Dit amendement strekt ertoe te voorkomen dat de contractuele vrijheid van de consument inzake verzekeringen teniet wordt gedaan door de praktijk waarbij de verlaging van de rentevoet wordt gekoppeld aan het sluiten van een verzekeringsovereenkomst met de door de kredietgever aangegeven verzekeraar. Dergelijke voorwaardelijke kortingen tasten de transparantie van de markt aan en straffen de consument die de concurrentie wil doen spelen om daar voordeel uit te halen.

De heer Jean-Marc Delizée (PS) verklaart als medeondertekenaar van dit amendement, dat hetgeen wordt voorgesteld volledig ter bescherming van de consument is. Hij is van oordeel dat de regering en de politieke meerderheid van de commissie hiertegen onmogelijk gekant kunnen zijn.

De vice-eersteminister en minister van Werk, Economie en Consumenten verwijst naar hetgeen hij reeds stelde in zijn inleidende uiteenzetting over het in de tekst van het wetsontwerp bereikte evenwicht tussen de actoren en vraagt de commissieleden het amendement niet goed te keuren. De tekst van het wetsontwerp voorziet reeds in voldoende garanties voor de bescherming van de consument.

Hij verwijst in deze nogmaals naar het schriftelijk advies van de Commissie voor Verzekeringen: uit dit advies blijkt duidelijk dat ook de verzekeringstussenpersonen zeer sterk vragende partij zijn om de gebundelde verkoop te verbieden. Zij hebben hierbij duidelijk een financieel belang.

Dit standpunt staat, volgens de minister, duidelijk op gespannen voet met de belangen van de consument.

Voorts is de tekst van de Europese Richtlijn duidelijk: gebundelde verkoop is toegelaten. Het Witboek van de Europese Commissie verbiedt gebundelde verkoop ook niet. De Europese Commissie wijst er enkel op dat de consument voldoende moet worden geïnformeerd over de inhoud van het pakket en de nadere regels. Zoals de minister in zijn inleidende uiteenzetting heeft aangetoond, voldoet de tekst van het wetsontwerp aan deze Europese vereisten.

De heer Michel de Lamotte (cdH) verklaart dat de door de minister aangehaalde argumenten de cdH-fractie niet overtuigen om het amendement niet te steunen. Het amendement strekt duidelijk tot het versterken van de rechten van de consument, nu hij wordt geconfronteerd met een ééngemaakte Europese hypotheekmarkt. Voorts verbaast het hem van de rechtse politieke meerderheid dat zij dit amendement, dat duidelijk strekt tot een betere marktwerking, niet zullen steunen.

L'objectif de l'amendement est d'éviter que la liberté contractuelle du consommateur en matière d'assurances ne soit entravée par la pratique qui consiste à lier la réduction du taux d'intérêt à la conclusion d'un contrat d'assurance avec l'assureur désigné par le prêteur. Ces réductions conditionnelles rendent le marché opaque et pénalisent le consommateur qui souhaite faire jouer la concurrence en sa faveur.

M. Jean-Marc Delizée (PS) affirme, en tant que cosignataire de cet amendement, que ce qui est proposé vise entièrement à protéger le consommateur. Il estime qu'il est impossible que le gouvernement et la majorité politique au sein de la commission y soient opposés.

Le vice-premier ministre et ministre de l'Emploi, de l'Économie et des Consommateurs renvoie à ce qu'il a déjà dit lors de son exposé introductif concernant l'équilibre atteint entre les acteurs dans le texte du projet de loi et demande aux membres de la commission de ne pas adopter l'amendement. Le texte du projet de loi prévoit déjà suffisamment de garanties en vue de protéger le consommateur.

Il renvoie une nouvelle fois, à cet égard, à l'avis écrit de la Commission des Assurances: il ressort clairement de cet avis que les intermédiaires d'assurance souhaitent aussi vivement l'interdiction de la vente groupée. Il est clair qu'ils y ont un avantage financier.

Selon le ministre, ce point de vue se heurte clairement aux intérêts du consommateur.

Pour le reste, le texte de la directive européenne est clair: la vente groupée est autorisée. Le Livre blanc de la Commission européenne ne l'interdit pas non plus. La Commission européenne souligne uniquement que le consommateur doit être suffisamment informé du contenu du lot et des modalités y afférentes. Comme l'a montré le ministre dans son exposé introductif, le texte du projet de loi satisfait à ces exigences européennes.

M. Michel de Lamotte (cdH) déclare que les arguments avancés par le ministre ne dissuadent pas le groupe cdH d'apporter son soutien à l'amendement. Cet amendement vise en effet clairement à renforcer les droits du consommateur au moment où celui se retrouve confronté à un marché hypothécaire européen unifié. Il s'étonne par ailleurs que la majorité politique, de droite, s'apprête à ne pas soutenir cet amendement, alors qu'il a clairement pour objectif de faire mieux fonctionner le marché.

De heer Johan Klaps (N-VA) verklaart dat het complexe fenomeen van de gebundelde verkoop nauwgezet zal moeten worden opgevolgd. Maar de spreker verklaart uitdrukkelijk geen voorstander te zijn van een verbod op gebundelde verkoop. Deze verkoopsformule maakt het immers mogelijk om aan de consumenten verminderde tarieven te kunnen aanbieden, wat in het voordeel is van de consumenten.

Voorts verklaart de spreker dat hij alle actoren reeds verscheidene malen heeft opgeroepen om eventuele klachten over bepaalde praktijken over de gebundelde verkoop te melden. Tot nog toe ontving het parlementslid geen enkele klacht. Bovendien belet niets de banken om vandaag reeds afzonderlijke tarieven te hanteren en hiervoor commerciële acties op te zetten.

De heer Gilles Vanden Burre (Ecolo-Groen) verklaart het amendement nr. 2 te zullen steunen. Het aanpassen van het wetsontwerp in de zin van hetgeen in dit amendement wordt voorgesteld, is onontbeerlijk. Bij het aangaan van een hypothecair krediet engageren de consumenten zich immers voor zeer grote bedragen. Vaak gaat het om een engagement dat zij slechts één keer in hun leven aangaan. Bij de keuze van de hypothecaire lening, is de intrestvoet voor de meesten één van de doorslaggevende elementen, alsook de nevenproducten. De spreker stelt ook vast dat alle consumentenorganisaties unaniem voor een wetswijziging pleiten, zoals voorgesteld in het amendement nr. 2 van mevrouw Karine Lalieux c.s. Hij roept de commissieleden dan ook op om het amendement nr. 2 goed te keuren.

Mevrouw Karine Lalieux (PS) vraagt aan de minister en de heer Klaps wat het gevolg zal zijn voor de consument, die een hypothecair krediet in een gebundelde verkoop is aangegaan, indien de bank op een bepaald ogenblik niet anders zou kunnen dan bijvoorbeeld de voorwaarden voor de brandverzekering wijzigen.

Voorts wijst zij er nog op dat ook de Europese Commissie geen voorstander is van gebundelde verkoop en zij verwijst ter staving naar het Witboek van de Europese Commissie, waarin uitdrukkelijk wordt gevraagd om alle belemmeringen voor de mobiliteit van consumenten op de Europese ééngemaakte markt, weg te werken.

Zij betreurt het dan ook dat de politieke meerderheid het amendement niet wenst te steunen.

*
* *

M. Johan Klaps (N-VA) déclare que le phénomène complexe de la vente groupée devra être suivi de très près, mais il indique explicitement ne pas être favorable à une interdiction de la vente groupée. Cette formule permet en effet de proposer des taux réduits au consommateur, ce qui est à son avantage.

L'intervenant souligne en outre qu'il a déjà lancé plusieurs fois un appel à tous les acteurs pour qu'ils signalent éventuellement des plaintes relatives à certaines pratiques en matière de vente groupée. Jusqu'à présent, le membre n'a pas reçu la moindre plainte. Par ailleurs, rien n'empêche les banques de proposer, dès à présent, des taux distincts et de lancer à cette fin des actions commerciales.

M. Gilles Vanden Burre (Ecolo-Groen) déclare qu'il soutiendra l'amendement n° 2. Il est indispensable d'adapter le projet de loi dans le sens de qui est proposé dans cet amendement. En contractant un crédit hypothécaire, les consommateurs s'engagent en effet pour des montants très élevés. Il s'agit d'ailleurs souvent d'un engagement qu'ils ne prendront qu'une seule fois dans leur vie. Lors du choix de l'emprunt hypothécaire, le taux d'intérêt constitue, pour la plupart des consommateurs, l'un des éléments les plus déterminants, en plus des produits annexes. L'intervenant constate également que toutes les organisations de consommateurs plaident unanimement en faveur d'une modification de la loi telle que celle proposée dans l'amendement n° 2 de Mme Karine Lalieux et consorts. Il lance donc un appel aux membres de la commission pour qu'ils adoptent cet amendement.

Mme Karine Lalieux (PS) demande au ministre et à M. Klaps quelles seraient les conséquences pour le consommateur qui a contracté un crédit hypothécaire dans le cadre d'une vente couplée, si la banque était par exemple contrainte, à un moment donné, de modifier les conditions de l'assurance incendie.

Elle ajoute que la Commission européenne n'est pas favorable à la vente couplée et renvoie, pour appuyer ses affirmations, au Livre blanc de la Commission européenne, qui demande expressément de supprimer toute entrave à la mobilité des consommateurs sur le marché européen unifié.

Elle regrette par conséquent que la majorité politique ne souhaite pas soutenir l'amendement.

*
* *

Mevrouw Karine Lalieux c.s. dient *amendement nr. 3* (DOC 54 1685/002) in, dat strekt tot aanvulling van het ontworpen artikel VII.133, § 1, vierde lid, tweede zin, met betrekking tot de solvabiliteit.

De hoofdindienster geeft aan dat amendement nr. 3 een vraag overneemt van Test-Aankoop, die inhoudt dat de consument toegang kan krijgen tot de door de kredietgever verzamelde gegevens over zijn solvabiliteit. Dit is een transparantiemaatregel, die tevens rekening houdt met het gevoelig karakter van dit soort gegevens en met de gevolgen van eventueel foutieve informatie.

De vice-eersteminister en minister van Werk, Economie en Consumenten verwijst naar hetgeen hij reeds stelde in zijn inleidende uiteenzetting en herhaalt dat het geen nut heeft om bij wet de mogelijkheid te voorzien dat een consument een kopie van zijn dossier kan opvragen bij de bank. Het dossier bevat zijn overeenkomst, zijn aflossingstabel, zijn inkomensfiche,… documenten die de consument al in handen heeft.

Naast voornoemde documenten, zijn het vooral interne procedures van de bank die onderdeel uitmaken van dit dossier. Zij hebben geen toegevoegde waarde voor de consument en zijn enkel voor de Economische Inspectie van belang als zij een controle wil uitoefenen. Voor de Economische Inspectie zijn alle documenten in het dossier uiteraard toegankelijk.

*
* *

Mevrouw Karine Lalieux c.s. dient *amendement nr. 4* (DOC 54 1685/002) in, waarbij wordt beoogd het ontworpen artikel VII.134, § 2, 8°, met betrekking tot het jaarlijks kostenpercentage (JKP), te vervangen.

Mevrouw Karine Lalieux legt uit dat het JKP staat voor de totale kosten van het krediet, uitgedrukt in een percentage op jaarbasis. Het geeft tevens aan welk gewicht elk product in het pakket heeft en dus hoeveel elk product apart kost. Het JKP zal ook moeten worden vermeld gedurende het hele proces dat aan het sluiten van de overeenkomst voorafgaat. De consument zal de verschillende kredietgevers dus gemakkelijk kunnen vragen om het JKP te berekenen naargelang van de door hem gewenste economische criteria.

Aangezien het JKP voor reclame of tijdens de precontractuele fase per definitie niet kan worden gepersonaliseerd, dient het de vorm aan te nemen van een representatief voorbeeld dat bijvoorbeeld overeenstemt

Mme Karine Lalieux et consorts présentent un amendement n° 3 (DOC 54 1685/002) tendant à compléter l'article VII.133, § 1er, alinéa 4, deuxième phrase proposé concernant la solvabilité.

L'auteure principale explique que l'amendement n°3 reprend une demande de Test-Achat qui voudrait que le consommateur ait accès aux informations que le prêteur collecte sur lui dans le cadre de la vérification de sa solvabilité. C'est une mesure de transparence vis-à-vis du consommateur compte-tenu également du caractère sensible de ce type de données et de l'impact d'information éventuellement erronés.

Le vice-premier ministre et ministre de l'Emploi, de l'Économie et des Consommateurs renvoie aux propos qu'il a déjà tenus dans son exposé introductif et répète que cela n'a aucun sens de prévoir dans la loi qu'un consommateur peut réclamer une copie de son dossier auprès de la banque. Le dossier contient son contrat, son tableau d'amortissement, sa fiche de revenus, … autant de documents que possède déjà le consommateur.

Outre les documents précités, le dossier renferme essentiellement des procédures internes à la banque. Elles ne présentent aucune valeur ajoutée pour le consommateur et ne sont utiles qu'à l'Inspection économique si celle-ci souhaite effectuer un contrôle. Pour l'Inspection économique, tous les documents du dossier sont donc évidemment accessibles.

*
* *

Mme Karine Lalieux et consorts présentent un amendement n° 4 (DOC 54 1685/002) tendant à remplacer l'article VII.134, § 2, 8°, proposé concernant le TAEG.

Mme Karine Lalieux explique que le TAEG est le coût total du crédit en % annuel. Il détaille également le poids de chaque produit dans le package et donc le coût individuel de chaque produit. Le TAEG devra être également fourni tout au long du processus menant à la conclusion du contrat. Le consommateur pourra donc aisément demander aux différents prêteurs de calculer le TAEG en fonction des critères économiques qu'il désire.

Au niveau de la publicité ou au stade précontractuel, le TAEG ne pouvant par définition pas être personnalisé, il devra prendre la forme d'un exemple représentatif correspondant, par exemple, à la durée moyenne et au

met de gemiddelde looptijd en het gemiddelde bedrag van het krediet dat wordt toegekend voor het beoogde soort lening.

Zowel het wetsontwerp als de richtlijn bepalen dat de kredietgever aan de consument "de op diens persoon toegesneden informatie [verstrekt] die hij nodig heeft om de op de markt beschikbare kredietproducten te kunnen vergelijken, de respectieve gevolgen ervan te kunnen beoordelen en zo een geïnformeerd besluit over het sluiten van een kredietovereenkomst te kunnen nemen".

Als het echter de bedoeling is dat het JKP effectief een doeltreffend vergelijkingsinstrument wordt, is het dus noodzakelijk dat de berekeningswijze ervan nauwkeurig wordt bepaald. Om gemakkelijk te kunnen vergelijken, moet het JKP dus gemeenschappelijk zijn voor alle kredietgevers. De definitie van het JKP in het wetsontwerp is helaas nogal vaag: de berekeningswijze van het JKP en de verschillende bestanddelen ervan worden niet duidelijk vastgesteld.

Op zijn minst had men de in de Richtlijn vervatte definitie van jaarlijks kostenpercentage moeten overnemen: "de totale kosten van het krediet voor de consument, uitgedrukt in een percentage op jaarbasis van het totale kredietbedrag, indien toepasselijk te vermeerderen met de kosten (…), zijnde gelijk aan de contante waarde op jaarbasis van alle tussen de kredietgever en de consument overeengekomen of overeen te komen verbintenissen (kredietopnemingen, aflossingen en kosten)".

Voorts lijkt het noodzakelijk dat de Koning alle bestanddelen van het JKP duidelijk vaststelt, waaronder:

— de rentevoet van de lening of de nominale rentevoet;

— de niet-terugkerende lasten, zoals de administratieve lasten;

— de reguliere lasten, zoals de jaarlijkse administratieve lasten;

— de verzekeringspremies voor de eventuele bijbehorende producten;

— de waarborgkosten.

De vice-eersteminister en minister van Werk, Economie en Consumenten verwijst naar hetgeen hij reeds antwoordde op de vraag van de heer de Lamotte tijdens de algemene bespreking. Hij verklaart bereid te zijn de commissie in kennis te stellen van het koninklijk besluit van zodra dit is gefinaliseerd.

montant moyen du crédit accordé pour le type de prêt envisagé.

Le projet de loi ainsi que la directive stipulent que les prêteurs fournissent au consommateur "les informations personnalisées dont il a besoin pour comparer les crédits disponibles sur le marché, évaluer leurs implications et prendre une décision en toute connaissance de cause."

Or, si l'on veut que le TAEG soit effectivement un outil efficace de comparaison, il est donc indispensable de définir précisément la façon dont il est calculé. Celui-ci doit donc être commun à l'ensemble des prêteurs afin de permettre une comparaison aisée. Malheureusement, la définition du TAEG contenue dans le projet de loi est assez floue et ne définit pas clairement le mode de calcul du TAEG ainsi que les différents éléments qui le composent.

A tout le moins, il eut fallu au minimum reprendre la définition reprise dans la Directive: "Le taux annuel effectif global est le coût total du crédit pour le consommateur, exprimé en pourcentage annuel du montant total du crédit, en tenant compte de l'ensemble des frais dus par le consommateur, et qui correspond, sur une base annuelle, à la valeur actualisée de l'ensemble des engagements [prélèvements (*drawdowns*), remboursements et frais], existants ou futurs convenus par le prêteur et le consommateur."

Il semble également indispensable que le ROI détermine de façon claire tous les éléments constitutifs du TAEG, dont, notamment:

— le taux d'intérêt du prêt ou taux d'intérêt nominal;

— les frais non récurrents, tels que les frais administratifs;

— les frais réguliers, tels que les frais administratifs annuels;

— les primes d'assurance des produits accessoires éventuels;

— les frais de garantie.

Le Vice-premier ministre et ministre de l'Emploi, de l'Économie et des Consommateurs, renvoie à ce sa réponse à la question de M. Lamotte lors de la discussion générale. Il se dit disposé à communiquer à la commission l'arrêté royal dès que celui-ci sera finalisé.

Mevrouw Karine Lalieux (PS), hoofdindienster van het amendement, vraagt waarom de regering in het wetsontwerp niet de definitie, zoals geformuleerd in de richtlijn, heeft overgenomen en wenst van de minister nu reeds te vernemen of in het aangekondigde koninklijk besluit alle door haar opgesomde constitutieve elementen zullen zijn vervat.

De vice-eersteminister en minister van Werk, Economie en Consumenten verwijst naar zijn eerder geformuleerde antwoord. Het spreekt voor zich dat bij de uitwerking van het koninklijk besluit met de bepalingen van de richtlijn rekening zal worden gehouden.

*
* *

Mevrouw Karine Lalieux c.s. dient *amendement nr. 5* (DOC 54 1685/002) in, dat strekt tot de weglating van § 3, 6°, tweede lid, van het voorgestelde artikel 143, met betrekking tot de variabele rentevoeten en de aangehechte producten.

Mevrouw Karine Lalieux verwijst naar haar verantwoording bij amendement nr. 2.

*
* *

Mevrouw Karine Lalieux c.s. dient *amendement nr. 6* (DOC 54 1685/002) in, dat strekt tot de weglating van § 3, 7°, tweede lid, van het voorgestelde artikel 143, met betrekking tot de variabele rentevoeten en de aangehechte producten.

Mevrouw Karine Lalieux verwijst naar haar verantwoording bij amendement nr. 2.

*
* *

Mevrouw Karine Lalieux c.s. dient *amendement nr. 7* (DOC 54 1685/002) in, dat ertoe strekt in het voorgestelde artikel 143 een § 6*bis* in te voegen met betrekking tot de variabele rentevoeten en de kosteloze verlenging van de looptijd.

Mevrouw Karine Lalieux geeft aan dat de formules met een variabele rentevoet in sommige gevallen tegemoetkomen aan de wens van de kredietnemers om in het begin recht te hebben op lagere maandelijkse afbetalingen. Bovendien kan met die formules onder bepaalde voorwaarden worden ingespeeld op mogelijke rentedalingen.

Mme Karine Lalieux (PS), auteure principale de l'amendement, demande pourquoi le gouvernement n'a pas repris dans le projet de loi à l'examen la définition telle qu'elle est formulée dans la directive, et souhaite dès à présent apprendre du ministre si l'arrêté royal annoncé contiendra bien tous les éléments constitutifs qu'elle a énumérés.

Le Vice-premier ministre et ministre de l'Emploi, de l'Économie et des Consommateurs, renvoie à la réponse qu'il a déjà formulée. Il va de soi qu'il sera tenu compte des dispositions de la directive lors de l'élaboration de l'arrêté royal.

*
* *

Mme Karine Lalieux et consorts présentent *un amendement n° 5* (DOC 54 1685/002) tendant à supprimer le § 3, 6°, alinéa 2, de l'article 143 proposé concernant les taux variables et les produits annexes.

Mme Karine Lalieux réfère à sa justification de l'amendement n° 2.

*
* *

Mme Karine Lalieux et consorts présentent *un amendement n° 6* (DOC 54 1685/002) tendant à supprimer le § 3, 7°, alinéa 2, de l'article 143 proposé concernant les taux variables et les produits annexes.

Mme Karine Lalieux réfère à sa justification de l'amendement n° 2.

*
* *

Mme Karine Lalieux et consorts présentent *un amendement n° 7* (DOC 54 1685/002) tendant à insérer un § 6*bis* (nouveau) à l'article 143 proposé concernant les taux variables et la prolongation sans frais.

Mme Karine Lalieux explique que les formules à taux variables répondent, dans certains cas, à un souhait des emprunteurs de pouvoir bénéficier de mensualités moins élevées au début. De plus, ces formules permettent également de bénéficier, sous certaines conditions, d'éventuelles baisses des taux.

Toch kunnen die formules van het ene jaar op het andere leiden tot tariefverhogingen van meer dan 30 %. De kredietnemer ziet zijn maandelijkse afbetalingen dan snel verhogen, met het risico er niet langer aan te kunnen voldoen.

Het is dus belangrijk dat de kredietnemer desgewenst kan opteren voor een formule waarbij in geval van een rentestijging het maandelijks af te betalen bedrag slechts beperkt wordt verhoogd, met als tegenprestatie een kosteloze langere looptijd van de lening.

De vice-eersteminister en minister van Werk, Economie en Consumenten verwijst naar hetgeen hij reeds stelde in zijn inleidende uiteenzetting en verwijst naar zijn antwoord op vraag 16 van de veelgestelde vragen. Ook herinnert de minister in deze aan de tussenkomst van de heer Klaps tijdens de algemene bespreking.

*
* *

Mevrouw Karine Lalieux c.s. dient *amendement nr. 8* (DOC 54 1685/002) in, dat ertoe strekt § 4, 3°, van het voorgestelde artikel 146 te vervangen.

Mevrouw Karine Lalieux verwijst naar de schriftelijke verantwoording (DOC 54 1685/002).

*
* *

Mevrouw Karine Lalieux c.s. dient *amendement nr. 9* (DOC 54 1685/002) in, waarbij beoogd wordt in het voorgestelde artikel 147, § 1, tweede lid, de woorden “zijn zij niet gehouden” te vervangen door de woorden “zijn zij gehouden”.

Mevrouw Karine Lalieux verwijst naar haar verantwoording bij amendement nr. 2.

*
* *

De amendementen nrs. 1 tot 9 worden achtereenvolgens verworpen met 10 tegen 5 stemmen.

Artikel 24 wordt aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

Néanmoins, ces formules peuvent engendrer des augmentations des taux pouvant aller jusqu’à plus de 30 % d’une année à l’autre. L’emprunteur voit alors ces mensualités rapidement augmenter avec le risque de ne pas pouvoir y faire face.

Il est donc important de pouvoir fournir au consommateur qui le désire une formule qui lui permette de limiter le montant de la mensualité en cas de hausse du taux tout en compensant par une augmentation, sans frais, de la durée du prêt.

Le Vice-premier ministre et ministre de l’Emploi, de l’Économie et des Consommateurs, renvoie à ce qu’il a déjà déclaré dans son exposé introductif ainsi qu’à sa réponse à la question n° 16 des questions fréquemment posées. Le ministre rappelle également à ce propos l’intervention de M. Klaps lors de la discussion générale.

*
* *

Mme Karine Lalieux et consorts présentent un amendement n°8 (DOC 54 1685/002) tendant à remplacer le § 4, 3°, de l’article 146 proposé.

Mme Karine Lalieux réfère à la justification écrite (DOC 54 1685/002).

*
* *

Mme Karine Lalieux et consorts présentent *un amendement n° 9* (DOC 54 1685/002) tendant à remplacer les mots “ne sont pas tenus” par les mots “sont tenus” au § 1er, alinéa 2, de l’article 147 proposé.

Mme Karine Lalieux réfère à sa justification de l’amendement n° 2.

*
* *

Les amendements nos 1er à 9 sont successivement rejetés par 10 voix contre 5.

L’article 24 est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

HOOFDSTUK 6

Wijzigingen in boek VII, titel 4, hoofdstuk 3, van het Wetboek van economisch recht

Artikelen 25 en 26

In deze artikelen worden aanpassingen voorgesteld met betrekking tot de informatieverwerking van en bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren.

Deze artikelen worden aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

HOOFDSTUK 7

Wijzigingen in boek VII, titel 4, hoofdstuk 4, van het Wetboek van economisch recht

Artikelen 27 tot 29

Deze artikelen, die wetgevingstechnische aanpassingen bevatten bij sommige bepalingen van diverse hoofdstukken van boek VII van het WER, worden aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

HOOFDSTUK 8

Wijzigingen in boek VII, titel 5, hoofdstuk 1, van het Wetboek van economisch recht

Artikelen 30 en 31

Deze artikelen, die wetgevingstechnische aanpassingen bevatten bij sommige bepalingen van diverse hoofdstukken van boek VII van het WER, worden aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

HOOFDSTUK 9

Wijzigingen in boek VII, titel 5, hoofdstuk 3, van het Wetboek van economisch recht

Artikel 32

Dit artikel, dat de aanpassingen voorziet van sommige burgerlijke sancties ingevolge de voorgestelde wetswijzigingen, wordt aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

CHAPITRE 6

Modifications au livre VII, titre 4, chapitre 3, du Code de droit économique

Articles 25 et 26

Ces articles visent à apporter des adaptations en rapport avec le traitement de l'information de la Centrale des Crédits aux Particuliers.

Ces articles sont adoptés par 10 voix et 5 abstentions.

CHAPITRE 7

Modifications au livre VII, titre 4, chapitre 4, du Code de droit économique

Articles 27 à 29

Ces articles, qui contiennent des modifications d'ordre légistique de certaines dispositions de divers chapitres du Livre VII van du CDE, sont adoptés par 10 voix et 5 abstentions.

CHAPITRE 8

Modifications au livre VII, titre 5, chapitre 1er, du Code de droit économique

Articles 30 et 31

Ces articles, qui contiennent des modifications d'ordre légistique de certaines dispositions de divers chapitres du Livre VII van du CDE, sont adoptés par 10 voix et 5 abstentions.

CHAPITRE 9

Modifications au livre VII, titre 5, chapitre 2, du Code de droit économique

Article 32

Cet article, qui prévoit les adaptations de certaines sanctions civiles à la suite des modifications de loi proposées, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

HOOFDSTUK 10

Wijzigingen in boek VII, titel 7, van het wetboek van economisch recht

Artikelen 33 tot 35

Deze artikelen, die de bevoegdheden van de Koning aanpassen voor het nemen van uitvoeringsbesluiten, worden aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

HOOFDSTUK 11

Andere wijzigingsbepalingen

Artikelen 36 tot 39

Deze artikelen, die wetgevingstechnische aanpassingen voorzien aan boek VI van het WER, de invoeging van het “ESIS” als bijlage 3 bij boek VII en de aanpassing in boek XV van sommige strafsancties ingevolge de voorgestelde wetswijzigingen, worden aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

HOOFDSTUK 12

Opheffingsbepaling

Artikel 40

Dit artikel wordt aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

HOOFDSTUK 13

Overgangsbepaling

Artikel 41

Dit artikel wordt aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

HOOFDSTUK 14

Bevoegdheidstoewijzing

Artikelen 42 tot 44

Deze artikelen worden aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

CHAPITRE 10

Modifications au livre VII, titre 7, chapitre 3, du Code de droit économique

Articles 33 à 35

Ces articles, qui adaptent les compétences du Roi pour la prise d’arrêtés d’exécution, sont adoptés par 10 voix et 5 abstentions.

CHAPITRE 11

D’autres dispositions modificatives

Articles 36 à 39

Ces articles, qui prévoient une adaptation légistique au livre VI du CDE, l’insertion de la FISE en annexe 3 du livre VII et l’adaptation dans le livre XV de certaines sanctions pénales à la suite des modifications de loi proposées, sont adoptés par 10 voix et 5 abstentions.

CHAPITRE 12

Disposition abrogatoire

Article 40

Cet article est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

CHAPITRE 13

Disposition transitoire

Article 41

Cet article est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

CHAPITRE 14

Attribution de compétences

Articles 42 à 44

Ces articles sont adoptés par 10 voix et 5 abstentions.

HOOFDSTUK 15

Inwerkingtreding

Artikel 45

Dit artikel wordt aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

*
* *

Het geheel van het wetsontwerp, met inbegrip van de bijlage en van enkele wetgevingstechnische correcties, wordt aangenomen met 10 stemmen en 5 onthoudingen.

Dientengevolge vervallen de wetsvoorstellen nrs. 54 291/001 en 54 835/001.

De rapporteur,	*De voorzitter,*
Ann VANHESTE	Jean-Marc DELIZÉE

Bepalingen die een uitvoeringsmaatregel vereisen (artikel 78.2, vierde lid, Rgt.):

Artikel 4 van het ontwerp, artikel VII.64, § 1, laatste lid Wetboek van economisch recht (WER) (representatief voorbeeld jaarlijkse kostenpercentage)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.124, § 2, eerste lid WER (representatief voorbeeld jaarlijkse kostenpercentage)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.124, § 3 WER (facultatief – format reclame)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.125, tweede lid, 7° WER (representatief voorbeeld jaarlijkse kostenpercentage)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.125, vijfde lid, WER (facultatief – uitbreiding prospectus)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.126, § 2, derde lid, WER (facultatief – uitbreiding vragenlijst)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.133, § 1, derde lid WER (raadpleging Centrale)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.133, § 1, vierde lid WER (bewijs raadpleging)

CHAPITRE 15

Entrée en vigueur

Article 45

Cet article est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

*
* *

L'ensemble du projet de loi, y compris l'annexe et quelques corrections d'ordre légistique, est adopté par 10 voix et 5 abstentions.

Par conséquent, les propositions de loi n^{os} 54 291/001 et 54 835 001 deviennent sans objet.

La rapporteuse,	*Le président,*
Ann VANHESTE	Jean-Marc DELIZÉE

Dispositions qui nécessitent une mesure d'exécution (article 78.2, alinéa 4 du Règlement):

L'article 4 du projet, l'article VII.64, § 1, dernier alinéa Code de droit économique (CDE) (exemple représentatif taux annuel effectif global)

L'article 24 du projet, l'article VII.124, § 2, alinéa 1er CDE (exemple représentatif taux annuel effectif global)

L'article 24 du projet, l'article VII.124, § 3 CDE (facultatif – format publicité)

L'article 24 du projet, l'article VII.125, alinéa 2, 7° (exemple représentatif taux annuel effectif global)

L'article 24 du projet, l'article VII.125, alinéa 5 CDE (facultatif – élargissement prospectus)

L'article 24 du projet, l'article VII.126, § 2 alinéa 3 CDE (facultatif – élargissement questionnaire)

L'article 24 du projet, l'article VII.133, § 1er , alinéa 3, (consultation de la Centrale)

L'article 24 du projet, l'article VII.133, § 1er , alinéa 4, (preuve de consultation)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.133, § 3, tweede lid, WER (facultatief – omschrijving schatters)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.134, § 1, tweede lid, tweede streepje WER (facultatief – elektronische handtekening)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.135, § 4 WER (facultatief – wedersamenstelling)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.140, tweede lid WER (facultatief – reserveringscommissie)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.141, § 2, tweede lid WER (facultatief – maximale schattings- en dossierkosten)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.143, § 3, 3° WER (lijst en de berekeningswijze van de referte-indexen)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.143, § 7 WER (nadere regels referte-indexen)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.145, derde lid WER (aanvulling wijzigingen periodieke rentevoet)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.145, zesde lid WER (facultatief – maximale dossierkosten)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.145, zevende lid WER (facultatief – maximale kosten opties)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/3, § 1, vierde lid WER (facultatief – baar geld of contant)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/6, derde lid, 2° WER (facultatief – gelieerde kredietovereenkomst)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/9, § 1, WER (maximale jaarlijkse kostenpercentages)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/9, § 2, WER (maximale kredietkosten)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/10, § 1, WER (maximale terugbetalingstermijn)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/10, § 2, WER (maximale nulstellingstermijn)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/16, tweede lid, WER (facultatief – bedrag overschrijding)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/17 WER (facultatief – overdracht van de kredietovereenkomst)

L'article 24 du projet, l'article VII.133, § 3 alinéa 2 CDE (facultatif – description taxateurs)

L'article 24 du projet, l'article VII.134, § 1er alinéa 2, deuxième tiret CDE (facultatif – signature électronique)

L'article 24 du projet, l'article VII.135, § 4 CDE (facultatif – reconstitution)

L'article 24 du projet, l'article VII.140, alinéa 2 CDE (facultatif – commission de réservation)

L'article 24 du projet, l'article VII.141, § 2, alinéa 2 CDE (facultatif – frais d'expertise et de dossier maximaux)

L'article 24 du projet, l'article VII.143, § 3, 3° CDE (la liste et le mode de calcul des indices de référence)

L'article 24 du projet, l'article VII.143, § 7, CDE (modalités d'application des indices de référence)

L'article 24 du projet, l'article VII.145, alinéa 3 CDE (complément modifications taux périodique)

L'article 24 du projet, l'article VII.145, alinéa 6 CDE (facultatif – frais de dossier maximaux)

L'article 24 du projet, l'article VII.145, alinéa 7 CDE (facultatif – frais d'option maximaux)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/3, § 1, alinéa 4 CDE (facultatif – espèces ou argent comptant)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/6, alinéa 3, 2° CDE (facultatif – contrat de crédit lié)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/9, § 1er CDE (taux annuels effectifs globaux maximaux)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/9, § 2 CDE (coûts de crédit maximaux)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/10, § 1er CDE (délai maximum de remboursement)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/10, § 2 CDE (délai maximum de zérotage)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/16, alinéa 2 CDE (facultatif – montant de dépassement)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/17 CDE (facultatif – cession du contrat de crédit)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/22, § 2, eerste lid, vierde streepje WER (facultatief – kosten voor maanbrieven)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/22, § 2, alinéa 1er, quatrième tiret CDE (facultatif – frais lettres de rappel)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/22, § 4, derde lid WER (facultatief – afrekeningsmodel)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/22, § 4, alinéa 3 CDE (facultatif – modèle de décompte)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/23, § 2, eerste lid, 4° WER (facultatief – kosten voor maanbrieven)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/23, § 2, alinéa 1er , 4° CDE (facultatif – frais lettres de rappel)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/23, § 3, derde lid WER (facultatief – afrekeningsmodel)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/23, § 3, alinéa 3 CDE (facultatif – modèle de décompte)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/30, § 3, WER (commissie kredietbemiddelaars)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/30, § 3 CDE (commission intermédiaire de crédit)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/34, § 1, tweede lid WER (facultatief – verwerking persoonsgegevens)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/34, § 1er alinéa 2 CDE (facultatif – traitement des données personnelles)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/34, § 2, eerste lid WER (facultatief – aanvullende persoonsgegevens)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/34, § 2 alinéa 1er CDE (facultatif – données personnelles complémentaires)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/36, § 1, eerste lid WER (facultatief – termijn bewaring persoonsgegevens)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/36, § 1er alinéa 1er CDE (facultatif – délais de conservation données personnelles)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/36, § 3, tweede lid WER (facultatief – verantwoordelijke voor de verwerking)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/36, § 3 alinéa 2 CDE (facultatif – responsable du traitement

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/38, § 2, WER (rechtzetting gegevens)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/38, § 2 CDE (rectification des données)

Artikel 24 van het ontwerp, artikel VII.147/38, § 3, tweede lid WER (reden van wanbetaling)

L'article 24 du projet, l'article VII.147/38, § 3, alinéa 2 CDE (motif de défaut de paiement)

Artikel 41, § 6, van het ontwerp (facultatief – vermeldingen overeenkomst tot zekerheidsstelling)

L'article 41, § 6 du projet (facultatif – mentions contrat de sûreté)

Artikel 41, § 8, van het ontwerp (facultatief – data overgangsbepalingen)

L'article 41, § 8 du projet (facultatif – dates dispositions transitoires)

Artikel 43 van het ontwerp (facultatief – verwijzingen in bestaande wetten)

L'article 43 du projet (facultatif – références dans les lois existantes)

Artikel 44, eerste lid van het ontwerp (facultatief – coördinatie)

L'article 44, alinéa 1er du projet (facultatif – coordination)