OFFICE DE CONTROLE DES ASSURANCES
LE PRESIDENT

Bruxelles, le 14 décembre 1992.

Nos réf.: 58483/N/JN
Annexe : La loi, note prospectus

Objet : Loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire.
- Entrée en vigueur et dispositions transitoires.
- Formalités d'inscription.

Monsieur le Directeur,

La loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire entre en vigueur le 1er janvier 1993.

Les projets d'arrêtés d'exécution sont à ce point proches de leur aboutissement que je peux vous donner quelques informations en vue de permettre le passage d'un statut civil à un autre et de l'ancien mode de contrôle au nouveau, sans que votre entreprise ne se voit confrontée à des difficultés insurmontables.

Avant de traiter des problèmes de fond, je tiens à vous assurer que le but de la présente lettre n'est pas de vous imposer des obligations supplémentaires : l'information qui suit doit simplement être considérée comme un moyen de vous faciliter la tâche.

A. ENTREE EN VIGUEUR DE LA LOI.

La loi doit être appliquée à partir du 1er janvier 1993 par :

- les prêteurs particuliers qui n'agissent pas en tant qu'entreprises hypothécaires;

- les entreprises spécialisées dans la vente à tempérament de maisons d'habitation et/ou d'appartements;

AVENUE DE CORTENBERGH 61 - 1040 BRUXELLES - TELEPHONE 02/732 00 75 - TELEFAX 02/733 51 29

- les nouvelles entreprises hypothécaires qui jusqu'à présent, n'étaient pas soumises au contrôle de l'O.C.A.

Une entreprise hypothécaire (établissement privé ou public) qui était déjà soumise au contrôle de l'O.C.A. en vertu de l'A.R. n°225 ou qui en était dispensée, doit appliquer la loi à dater de son inscription. Cette date est celle du jour de la publication au Moniteur belge de la décision, à moins qu'à la demande de cette entreprise, ladite décision fasse mention d'une autre date (ultérieure).

B. DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

La loi accorde aux entreprises hypothécaires une période transitoire qui se termine le 31 décembre 1994. Pendant ces deux années, l'entreprise continue à octroyer des crédits conformément à l'A.R. n°225 jusqu'à son inscription en vertu de la loi. Ce n'est qu'après qu'elle peut passer des actes conformément à la loi.

Faire de la publicité, émettre des prospectus, accepter et examiner des demandes de crédit et même accorder un crédit sous forme d'une offre doit être possible avant que l'acte "nouvelle formule" soit passé, donc avant la date de l'inscription.

En conséquence, l'Office de Contrôle a fait en sorte de permettre à l'entreprise de commencer lesdites activités, à partir du jour où il décide de procéder à l'inscription, en utilisant les document approuvés.

Enfin, le règlement de contrôle (l'arrêté d'exécution n'est pas encore paru au Moniteur) contient l'obligation de se référer à la législation appliquée, du 1er janvier 1993 au 31 décembre 1994, dans les contrats de crédit hypothécaire (tant dans ceux régis par l'A.R. n°225 que dans ceux régis par la loi).

C. FORMALITES D'INSCRIPTION.

Le règlement de contrôle énumère les documents et renseignements qui doivent être communiqués lors de la demande d'inscription.

Il s'agit :

- des éléments nécessaires pour situer l'entreprise;
- de l'exposé des techniques financières;
- des projets de prospectus, formulaire de demande et acte constitutif;
- de l'indication du lieu de conservation.

Pour ce qui est de l'acte constitutif, le contenu en est décrit dans la loi-même : des clauses-types sont déjà en circulation et l'Office de Contrôle en tient également à votre disposition.

La nouvelle réglementation n'accorde pas beaucoup d'attention au formulaire de demande; en effet, l'information pré-contractuelle du candidat-emprunteur est réglée dans le prospectus et l'offre de crédit. Ainsi, il semble suffisant de reprendre les données suivantes dans la demande :

- le tarif des frais de dossier et d'expertise;
- la référence au prospectus avec l'indication du lieu où il est disponible;
- la date du tarif des taux d'intérêt lorsque celui-ci ne figure pas dans le prospectus même.

Par contre, le contenu du prospectus est précisé dans l'article 13 de l'arrêté d'exécution ci-joint. De plus, vous trouverez en annexe une note explicative qui détaille les différentes indications.

D. VARIABILITE DES TAUX D'INTERET.

Le Moniteur belge du 28 novembre reprenait un avis de l'Office de Contrôle contenant la liste des indices de référence du mois de novembre 1992. Il s'agit des indices suivants :

A : 7,873
B : 8,201
C : 8,129
D : 8,133
E : 8,168

L'arrêté d'exécution concernant la variabilité sera publié bientôt : d'ailleurs, il contient également le mode de calcul de ces indices.

Pour terminer, je peux vous préciser que l'Office de Contrôle n'a rien laissé au hasard pour faire face au travail futur que comporte l'inscription de 400 entreprises privées et établissements publics.

Une équipe d'une dizaine de fonctionnaires formés à cet effet, sous la direction de Monsieur V. GEERDENS, directeur de division, traite directement la demande d'inscription de votre entreprise.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de ma considération distinguée.

J-M. DELPORTE.