

SERVICE PUBLIC FEDERAL ECONOMIE,
P.M.E., CLASSES MOYENNES ET ENERGIE

[C - 2017/40082]

24 FEVRIER 2017. — Arrêté royal portant exécution des articles VII.141, § 2, alinéa 2, et VII.145, alinéas 6 et 7, du Code de droit économique en vue de la fixation des frais de dossiers maximaux pour un contrat de crédit hypothécaire avec une destination immobilière

PHILIPPE, Roi des Belges,
A tous, présents et à venir, Salut.

Vu le Code de droit économique, les articles VII.141, § 2, alinéa 2, et VII.145, alinéas 6 et 7, remplacés par la loi du 22 avril 2016;

Vu l'avis 60.863/1 du Conseil d'Etat, donné le 15 février 2017, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Considérant que, dans l'Exposé des Motifs de la loi du 22 avril 2016 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 (Chambre Doc 54 - 1685/001, p. 40 et p. 43), il est stipulé que, pour le calcul de frais de dossier de crédits hypothécaires avec destination immobilière, la possibilité est laissée au Roi de prévoir des maxima en cas d'abus ou de dérapage du marché;

Considérant que depuis l'été 2016, certains prêteurs ont systématiquement augmenté voire doublé ces frais de dossier, avec dans certains cas également des frais de dossier en cas de refinancement auprès d'un même prêteur largement plus élevés en comparaison aux frais de dossier pour la conclusion d'un premier nouveau contrat de crédit;

Considérant que ces frais de dossier, certainement en cas de refinancement auprès du même prêteur, ne correspondent pas aux frais réels d'une constitution de dossier, là où une hypothèque a déjà été établie et les données du consommateur sont connues;

Considérant qu'il est interdit, conformément à l'article XV.90, 7^o du Code de droit économique, de réclamer un quelconque paiement ou indemnité en dehors des cas prévus dans le livre VII;

Considérant que les frais de dossier concernent les frais de constitution du dossier (voir amendement n^o10 du Gouvernement concernant le projet de loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, dans le Rapport au nom de la Commission de l'Economie, Chambre Session 1991-1992, n^o 375/8-91/92, page 45), qui sont faits une seule fois et qui concernent par conséquent des frais administratifs uniques et pas des frais financiers qui sont faits en permanence par le prêteur pour pouvoir prêter le capital;

Considérant que la facturation distincte de frais de dossier qui peuvent être facturés en plus des intérêts constitue une exception à la règle générale formulée à l'article VII.141, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code de droit économique et doit être interprétée de manière limitative;

Considérant qu'il est indiqué que le prêteur facture ses coûts financiers via le taux d'intérêt et non via les frais de dossier;

Considérant que, dans l'Exposé des Motifs de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire (Doc. Parl. Chambre Session 1990-1991 - n^o 1742/1), il a été stipulé que « les frais généraux de gestion, tels que les frais de correspondance, d'attestations fiscales et autres font partie de la gestion financière globale du prêteur, ils doivent donc être supportés par le produit des intérêts, dont le taux est déterminé par le prêteur » ;

Considérant que les frais de gestion récurrents, comme les frais pour l'envoi d'un extrait de compte, ne peuvent pas être assimilés à des frais de dossier uniques ;

FEDERALE OVERHEIDSDIENST ECONOMIE,
K.M.O., MIDDENSTAND EN ENERGIE

[C - 2017/40082]

24 FEBRUARI 2017. — Koninklijk besluit houdende uitvoering van de artikelen VII.141, § 2, tweede lid, en VII.145, zesde en zevende lid, van het Wetboek van economisch recht met het oog op de vaststelling van maximale dossierkosten bij een hypothecair krediet met een onroerende bestemming

FILIP, Koning der Belgen,
Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op het Wetboek van economisch recht, de artikelen VII.141, § 2, tweede lid, en VII.145, zesde en zevende lid, vervangen bij de wet van 22 april 2016;

Gelet op het advies 60.863/1 van de Raad van State, gegeven op 15 februari 2017, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2^o, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat in de Memorie van Toelichting bij de wet van 22 april 2016 houdende wijziging en invoeging van bepalingen inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet in verschillende boeken van het Wetboek van economisch recht (Kamer Doc 54 - 1685/001, blz. 40 en blz. 43) gesteld wordt dat bij het aanrekenen van dossierkosten bij hypothecair kredieten met een onroerende bestemming aan de Koning de mogelijkheid wordt open gelaten om bij misbruiken of marktontsporing maxima te voorzien;

Overwegende dat sinds de zomer van 2016 een aantal kredietgevers systematisch deze zogenaamde dossierkosten hebben opgetrokken en zelfs verdubbeld, waarbij in sommige gevallen ook de dossierkosten in geval van herfinanciering bij eenzelfde kredietgever ruim hoger liggen in vergelijking met de dossierkosten voor het aangaan van een eerste nieuw kredietcontract;

Overwegende dat deze dossierkosten zeker in het geval van een herfinanciering bij eenzelfde kredietgever niet overeenstemmen met de reële kosten van een dossieropmaak, daar waar er reeds een hypotheek werd gevestigd en de gegevens van de consument gekend zijn;

Overwegende dat het overeenkomstig artikel XV.90, 7^o van het Wetboek van economisch recht verboden is om enige betaling of vergoeding te eisen buiten de gevallen bepaald bij boek VII;

Overwegende dat dossierkosten de kosten van het samenstellen van het dossier betreft (zie amendement nr. 10 van de regering met betrekking tot het ontwerp van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, in het Verslag namens de commissie bedrijfsleven, Kamer zitting 1991-1992, nr. 375/8-91/92, blz. 45), die slechts eenmalig gemaakt worden en die bijgevolg eenmalige administratieve en geen financiële kosten betreffen die blijvend door de kredietgever gemaakt worden om het kapitaal te kunnen uitlenen;

Overwegende dat het afzonderlijk aanrekenen van dossierkosten die buiten de rente mogen worden aangerekend een uitzondering vormt op de algemene regel geformuleerd in artikel VII.141, § 1, eerste lid, van het Wetboek van economisch recht en limitatief dient te worden geïnterpreteerd;

Overwegende dat het aangewezen is dat de kredietgever zijn financiële kosten zou aanrekenen via de rentevoet en niet via de dossierkosten;

Overwegende dat in de Memorie van Toelichting bij de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet (Parl. St. Kamer Zitting 1990-1991 - nr. 1742/1) werd gesteld dat "allerlei beheerskosten zoals kosten van briefwisseling, fiscale attesten en andere deel uitmaken van de algemene financiële kost van de kredietgever die gedragen wordt door de interestopbrengsten waarvan de rentevoet vastgesteld wordt door de kredietgever";

Overwegende dat terugkerende beheerskosten, zoals kosten voor het versturen van een rekeninguittreksel niet kunnen gelijk gesteld worden met eenmalige dossierkosten ;

Considérant que, conformément à l'article VII.127, § 1^{er}, du Code de droit économique, les informations personnalisées doivent être fournies gratuitement au consommateur;

Considérant que, par conséquent, les coûts portant sur l'établissement et la transmission de l'ESIS personnalisée, dont la consultation du consommateur, et la recherche de modes de financement alternatifs ne peuvent pas être repris dans les frais de dossier;

Considérant qu'il ressort des données qui apparaissent dans les prospectus et des informations reçues des organisations professionnelles concernées que la facturation de frais pour la constitution de dossiers est très divergente et non transparente, de sorte qu'il est préférable de retenir une méthode forfaitaire;

Sur la proposition du Ministre de l'Economie et des Consommateurs,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Article 1^{er}. § 1^{er}. Les frais de dossier maxima, visés à l'article VII.141, § 2, alinéa 2, du Code de droit économique, sont fixés selon une méthode forfaitaire.

Ils peuvent s'élever au maximum à 500 euros pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière. Pour un contrat de crédit visé dans l'exemple 34 repris en annexe 1^{re} de l'arrêté royal du 14 septembre 2016 relatif aux coûts, aux taux, à la durée et aux modalités de remboursement de contrats de crédit soumis à l'application du livre VII du Code de droit économique et à la fixation des indices de référence pour les taux d'intérêt variables en matière de crédits hypothécaires et les crédits à la consommation y assimilés, mais sans hypothèque, et pour un crédit pont visé à l'article 2, 3^o, du même arrêté, mais sans hypothèque, ces frais peuvent s'élever au maximum à 300 euros.

Lorsque les contrats de crédit visés dans l'alinéa précédent s'accompagnent d'une constitution d'hypothèque et la conclusion d'un deuxième contrat de crédit, les frais de dossier communs s'élèvent alors au maximum à 800 euros.

§ 2. Les frais de dossier en cas de refinancement auprès d'un même prêteur, visés à l'article VII.145, alinéa 6, du Code de droit économique, peuvent s'élever au maximum à cinquante pour cent des frais de dossier qui, au moment du refinancement, sont facturés pour les crédits hypothécaires avec une destination immobilière.

Lorsqu'un nouveau refinancement a lieu dans les douze mois suivant un précédent refinancement qui a eu lieu après l'entrée en vigueur du présent arrêté, les pourcentages visés au 1^{er} alinéa sont relevés à cent pour cent.

§ . 3. Les frais maxima de duplicata, visés à l'article VII.145, alinéa 6, du Code de droit économique et les frais pour la levée des options, visées à l'article VII.145, alinéa 7, du Code de droit économique, sont fixés selon une méthode forfaitaire.

Ils ne peuvent s'élever au maximum qu'à 50 euros.

Art. 2. L'article 1^{er}, §§ 1 et 2, s'applique aux contrats de crédit dont le crédit ou la modification du contrat de crédit a été sollicité auprès du prêteur à partir du 1^{er} avril 2017. Le présent arrêté s'appliquera également aux contrats de crédit conclus à partir du 1^{er} juillet 2017 si le crédit ou la modification a été sollicité avant le 1^{er} avril 2017.

Art. 3. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} avril 2017.

Art. 4. Le ministre qui a l'Economie dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 24 février 2017.

PHILIPPE

Par le Roi :

Le Ministre de l'Economie et des Consommateurs,
K. PEETERS

Overwegende dat overeenkomstig artikel VII.127, § 1, van het Wetboek van Economisch Recht, de kosten die betrekking hebben op het verstrekken van op de consument toegesneden informatie gratis moet zijn;

Overwegende dat derhalve de kosten die betrekking hebben op de opmaak en de overhandiging van het gepersonaliseerde ESIS, waaronder de bevraging van de consument en het zoeken naar alternatieve financieringsvormen, niét mogen opgenomen worden in de dossierkosten;

Overwegende dat uit de gegevens die voorkomen in de prospectussen en de informatie ontvangen van de betrokken beroepsorganisaties blijkt dat de kostenaanrekening voor de aanleg van dossiers zeer uiteenlopend en ondoorzichtig is, zodat best een forfaitaire methode wordt weerhouden;

Op de voordracht van de Minister van Economie en Consumenten,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

Artikel 1. § 1. De maximale dossierkosten, bedoeld in artikel VII.141, § 2, tweede lid, van het Wetboek van economisch recht, worden volgens een forfaitaire methode vastgesteld.

Zij mogen hoogstens 500 euro bedragen voor een hypothecair krediet met een onroerende bestemming. Voor een kredietovereenkomst bedoeld in voorbeeld 34 opgenomen in bijlage 1 bij het koninklijk besluit van 14 september 2016 betreffende de kosten, de percentages, de duur en de terugbetalingsmodaliteiten van kredietovereenkomsten onderworpen aan boek VII van het Wetboek van economisch recht en de vaststelling van referte-indexen voor de veranderlijke rentevoeten inzake hypothecaire kredieten en de hiermee gelijkgestelde consumentenkredieten, maar zonder hypotheekstelling, en voor een overbruggingskrediet, bedoeld in artikel 2, 3^o, van hetzelfde besluit, maar zonder hypotheekstelling, mogen deze kosten hoogstens 300 euro bedragen.

Wanneer de kredietovereenkomsten bedoeld in het voorgaande lid tegelijk gepaard gaan met een hypotheekstelling en het sluiten van een tweede kredietovereenkomst dan bedragen de gezamenlijke dossierkosten hoogstens 800 euro.

§ 2. De dossierkosten in geval van herfinanciering bij eenzelfde kredietgever, bedoeld in artikel VII.145, zesde lid, van het Wetboek van economisch recht, mogen hoogstens vijftig procent bedragen van de dossierkosten die, op het ogenblik dat de herfinanciering wordt aangegaan, worden aangerekend voor de hypothecaire kredieten met een onroerende bestemming.

Als een nieuwe herfinanciering plaats vindt binnen de twaalf maanden na een vorige herfinanciering die plaats vond na de inwerkingtreding van dit besluit dan worden de percentages bedoeld in het eerste lid opgetrokken tot honderd procent.

§ . 3. De maximale duplicatakosten, bedoeld in artikel VII.145, zesde lid, van het Wetboek van economisch recht, en de kosten voor het lichten van de opties, bedoeld in artikel VII.145, zevende lid, van het Wetboek van economisch recht, worden volgens een forfaitaire methode vastgesteld.

Zij mogen hoogstens 50 euro bedragen.

Art. 2. Artikel 1, §§ 1 en 2, zijn van toepassing op de kredietovereenkomsten waarvan het krediet of de wijziging van de kredietovereenkomst bij de kredietgever werd aangevraagd vanaf 1 april 2017. Dit besluit zal ook van toepassing zijn op de kredietovereenkomsten gesloten vanaf 1 juli 2017 indien het krediet of de wijziging werd aangevraagd voor 1 april 2017.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op 1 april 2017.

Art. 4. De minister bevoegd voor Economie is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 24 februari 2017.

FILIP

Van Koningswege :

De Minister van Economie en Consumenten,
K. PEETERS