



RAAD VAN STATE  
afdeling Wetgeving

advies 60.863/1  
van 15 februari 2017

over

een ontwerp van 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’

CONSEIL D'ÉTAT  
section de législation

avis 60.863/1  
du 15 février 2017

sur

un projet d'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’

Op 17 januari 2017 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van Economie en Consumenten verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van 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’.

Het ontwerp is door de eerste kamer onderzocht op 9 februari 2017. De kamer was samengesteld uit Marnix VAN DAMME, kamervoorzitter, Wilfried VAN VAERENBERGH en Wouter PAS, staatsraden, Marc RIGAUX en Michel TISON, assessoren, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Paul DEPUYDT, eerste auditeur-afdelingshoofd.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Marnix VAN DAMME, kamervoorzitter.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 15 februari 2017.

\*

Le 17 janvier 2017, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre de l'Économie et des Consommateurs à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'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’.

Le projet a été examiné par la première chambre le 9 février 2017. La chambre était composée de Marnix VAN DAMME, président de chambre, Wilfried VAN VAERENBERGH et Wouter PAS, conseillers d'État, Marc RIGAUX et Michel TISON, assesseurs, et Greet VERBERCKMOES, greffier.

Le rapport a été présenté par Paul DEPUYDT, premier auditeur chef de section.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise de l'avis a été vérifiée sous le contrôle de Marnix VAN DAMME, président de chambre.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 15 février 2017.

\*

1. Overeenkomstig artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegesplitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de voorgeschreven vormvereisten is voldaan.

\*

### STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

2. Het om advies voorgelegde ontwerp van koninklijk besluit strekt ertoe om, bij wijze van forfait, in een maximaal bedrag te voorzien voor de dossierkosten bij een hypothecair krediet met een onroerende bestemming, in de gevallen bedoeld in de artikelen VII.141, § 2, tweede lid, en VII.145, zesde en zevende lid, van het Wetboek van economisch recht.

3. De ontworpen regeling kan worden geacht rechtsgrond te vinden in de voornoemde bepalingen van het Wetboek van economisch recht, waarin aan de Koning telkens de bevoegdheid wordt verleend om een methode te bepalen tot vaststelling van maximale dossierkosten en, in voorkomend geval, tot aanpassing van die maxima.

### ONDERZOEK VAN DE TEKST

#### Aanhef

4. Aan het einde van het eerste lid van de aanhef van het ontwerp, schrijve men “, vervangen bij de wet van 22 april 2016;” in plaats van “, ingevoegd bij de wet van 22 april 2016;”.

#### Artikel 1

5. Op grond van de rechtsgrond biedende bepalingen moet ervan worden uitgegaan dat de Koning vooraf een methode dient te bepalen tot vaststelling van de maximale dossierkosten en dat vervolgens met toepassing van die methode een maximumbedrag van die kosten wordt vastgesteld. Teneinde er duidelijker blijk van te geven dat de aldus door de wetgever beoogde werkwijze ook met betrekking tot de ontworpen regeling is gevolgd, verdient het aanbeveling om artikel 1, § 1, eerste lid, van het ontwerp op te splitsen in twee afzonderlijke zinnen. In de eerste zin kan dan worden vermeld dat de betrokken maximale dossierkosten volgens een forfaitaire methode worden vastgesteld. Vervolgens kan in de tweede zin worden volstaan met de vermelding dat de betrokken maximale dossierkosten worden vastgesteld op een bedrag van 500 euro.

Indien op de voornoemde aanbeveling wordt ingegaan, dient de tekst van het ontwerp op een gelijkaardige wijze te worden aangepast, wat de kosten betreft bedoeld in artikel VII.145, zesde en zevende lid, van het Wetboek van economisch recht.

6. In artikel 1, § 1, tweede lid, van het ontwerp, wordt melding gemaakt van het begrip “overbruggingskrediet”. Dat begrip wordt gedefinieerd in artikel 2, 3°, van het koninklijk besluit van 14 september 2016<sup>1</sup>. Dat koninklijk besluit wordt al vermeld in het ontworpen lid om te verwijzen naar de kredietovereenkomst, bedoeld in voorbeeld 34 dat is weergegeven in bijlage 1 bij dat koninklijk besluit. Het zou evenwel ook aanbeveling verdienen indien, ter wille van een rechtszekere invulling van het begrip “overbruggingskrediet”, zou worden gerefereerd aan artikel 2, 3°, van het voornoemde koninklijk besluit, voor zover dit de bedoeling is.<sup>2</sup>

7. In artikel 1, § 1, tweede lid, van het ontwerp, moet uiteraard ook in de Franse tekst het opschrift van het koninklijk besluit van 14 september 2016 correct worden aangehaald, wat nu niet het geval is.

\*

---

<sup>1</sup> 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’.

<sup>2</sup> Dergelijke verwijzing dient dan niet noodzakelijk te worden ingeschreven in de tekst van de ontworpen bepaling, maar zou ook kunnen gebeuren in een verslag aan de Koning. Dit verslag zou trouwens te baat kunnen worden genomen om erin de twaalf consideransen te integreren die weliswaar nuttige duiding verschaffen bij de ontworpen regeling, maar die nu niettemin de aanhef van het ontwerp verzwaren.

1. En application de l'article 84, § 3, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation a fait porter son examen essentiellement sur la compétence de l'auteur de l'acte, le fondement juridique et l'accomplissement des formalités prescrites.

\*

### PORTÉE ET FONDEMENT JURIDIQUE DU PROJET

2. Le projet d'arrêté royal soumis pour avis a pour objet de prévoir, à titre de forfait, un montant maximal pour les frais de dossier exposés dans le cadre d'un crédit hypothécaire avec une destination immobilière, dans les cas visés aux articles VII.141, § 2, alinéa 2, et VII.145, alinéas 6 et 7, du Code de droit économique.

3. Le dispositif en projet peut être réputé trouver un fondement juridique dans les dispositions précitées du Code de droit économique, qui confèrent chacune au Roi le pouvoir de déterminer la méthode de fixation des frais de dossier maximaux et, le cas échéant, d'adaptation de ces maxima.

### EXAMEN DU TEXTE

#### Préambule

4. On écrira à la fin du premier alinéa du préambule du projet, « , remplacés par la loi du 22 avril 2016 ; » au lieu de « , insérés par la loi du 22 avril 2016 ; ».

#### Article 1<sup>er</sup>

5. Eu égard aux dispositions procurant le fondement juridique, il y a lieu de considérer que le Roi doit préalablement déterminer une méthode de fixation des frais de dossier maximaux et qu'ensuite, un montant maximal de ces frais est fixé en application de cette méthode. Afin d'indiquer plus clairement que la méthode ainsi visée par le législateur a aussi été appliquée en ce qui concerne le dispositif en projet, il est recommandé de scinder l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du projet en deux phrases distinctes. La première phrase peut mentionner que les frais de dossier maximaux concernés sont fixés selon une méthode forfaitaire. Ensuite, il peut suffire d'indiquer dans la seconde phrase que les frais de dossier maximaux concernés sont fixés à un montant de 500 euros.

Si la recommandation précitée est suivie, le texte du projet devra être adapté de manière similaire en ce qui concerne les frais visés à l'article VII.145, alinéas 6 et 7, du Code de droit économique.

6. L'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du projet fait mention de la notion de « crédit pont ». Cette notion est définie à l'article 2, 3<sup>o</sup>, de l'arrêté royal du 14 septembre 2016 <sup>1</sup>. Cet arrêté royal est déjà mentionné dans l'alinéa en projet pour faire référence au contrat de crédit visé dans l'exemple 34 reproduit en annexe 1 de cet arrêté royal. Il serait toutefois également recommandé de faire mention, afin d'expliciter la notion de « crédit pont » d'une manière juridiquement sûre, de l'article 2, 3<sup>o</sup>, de l'arrêté royal précité, dans la mesure où telle est l'intention <sup>2</sup>.

7. Dans le texte français de l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du projet, il convient bien entendu de citer aussi correctement l'intitulé de l'arrêté royal du 14 septembre 2016, ce qui n'est pas le cas actuellement.

DE GRIFFIER - LE GREFFIER

DE VOORZITTER - LE PRÉSIDENT

Greet VERBERCKMOES

Marnix VAN DAMME

---

<sup>1</sup> Arrêté royal du 14 septembre 2016 'relatif aux coûts, aux taux, à la durée et aux modalités de remboursement des 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 de crédits à la consommation y assimilés'.

<sup>2</sup> Pareille mention ne doit donc pas nécessairement être inscrite dans le texte de la disposition en projet, mais pourrait aussi figurer dans un rapport au Roi. Ce rapport pourrait d'ailleurs être mis à profit pour y intégrer les douze considérants qui apportent certes des précisions utiles en ce qui concerne le dispositif en projet mais qui actuellement alourdissent néanmoins le préambule du projet.