

ROYAUME DE BELGIQUE

KONINKRIJK BELGIË

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

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

Projet d'arrêté royal modifiant l'arrêté royal du 24 février 1977 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 à but immobilier

Ontwerp van koninklijk besluit tot wijziging van het koninklijk besluit van 24 februari 1977 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

PHILIPPE, Roi des Belges,

FILIP, Koning der Belgen,

A tous présents et à venir,
Salut.

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
Onze Groet.

Vu le Code de droit économique, l'article VII.141, § 2, alinéa 2, inséré par la loi du 22 avril 2016 ;

Gelet op het Wetboek van economisch recht, artikel VII.141 § 2, tweede lid, ingevoegd bij de wet van 22 april 2016;

Vu l'arrêté royal du 24 février 1977 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 ;

Gelet op het koninklijk besluit van 24 februari 1977 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;

Vu l'avis XXXXXX du Conseil d'Etat, donné le XXXXXX, 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 ;

Gelet op advies xxxxx/x van de Raad van State, gegeven op XXXX, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2^o, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Considérant que l'instauration des plafonds de l'arrêté royal du 24 février 1977 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 a été motivée par la nécessité de protéger le consommateur contre les frais excessifs ;

Overwegende dat de invoering van de maxima in het koninklijk besluit van 24 februari 1977 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 werd ingegeven door de noodzaak om de consument te beschermen tegen buitensporige kosten;

Considérant que cet arrêté royal a produit un effet indésirable à savoir que les maxima fixés par le Roi sont, depuis lors, appliqués par les banques comme le prix forfaitaire à imputer, tel que déterminé par l'Observatoire des prix ;

Overwegende dat dit koninklijk besluit een ongewenst effect heeft gehad, namelijk dat de door de Koning vastgestelde maximumtarieven sindsdien door de banken worden toegepast als de aan te rekenen vaste prijs, zoals vastgesteld door het Prijzenobservatorium;

Considérant, en effet, l'Observatoire des prix a montré qu'entre 2014 et 2018, les établissements de crédit ont augmenté le prix de la souscription d'un prêt immobilier, autre que le crédit pont sans hypothèques et le refinancement auprès d'un même prêteur, pour lesquels les maxima étaient moins élevés, d'environ cinquante pour cent en moyenne, sans justification claire ;

Overwegende dat het Prijzenobservatorium namelijk aangetoond heeft dat kredietinstellingen tussen 2014 en 2018 de prijs voor het afsluiten van een woningkrediet anders dan een hypotheekvrij overbruggingskrediet en herfinanciering bij dezelfde kredietgever, waarvoor de maximumbedragen lager waren, met gemiddeld ongeveer vijftig procent hebben verhoogd zonder duidelijke rechtvaardiging;

Considérant que la mesure de 2017 a permis d'éviter une explosion des frais de dossier au-delà des 500 euros mais les établissements de crédit ont encore augmenté les frais de dossier pour atteindre le maximum légal de 500 euros ,comme le montrent les chiffres récents ;

Overwegende dat de maatregel van 2017 dat de dossierkosten de grens van €500 zouden overschrijden voorkwam, maar dat kredietinstellingen de aanvraagkosten verder hebben verhoogd tot het wettelijke maximum van €500, zoals blijkt uit recente cijfers;

Considérant qu'il apparaît qu'ainsi le plafond le plus élevé fixé par l'arrêté royal du 24 février 2017 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 n'a pas permis de limiter, mais qu'il a au contraire contribué à augmenter les frais de dossier en matière de crédit hypothécaire ;

Overwegende dat blijkt dat het hoogste plafond dat door het koninklijk besluit van 24 februari 2017 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 niet mogelijk heeft gemaakt om de dossierkosten voor hypothecair krediet te beperken, maar dat het integendeel heeft bijgedragen tot een verhoging van de dossierkosten voor hypothecair krediet;

Considérant le fait que les opérations bancaires se fassent de plus en plus en ligne est invoqué par les institutions financières comme un argument pour réduire résolument le nombre d'agences et leurs services. Or, la réduction des coûts qui en découle n'est pas répercutée sur les consommateurs, bien au contraire;

Overwegende dat financiële instellingen zich beroepen op het feit dat bankieren steeds meer online gebeurt als argument om hun aantal filialen en diensten sterk af te bouwen. De daaruit voortvloeiende kostenverlaging wordt echter niet doorberekend aan de consument, integendeel;

Considérant que cette numérisation correspond à une nouvelle réalité qui n'était pas celle de 2017 ;

Overwegende dat deze digitalisering overeenkomt met een nieuwe realiteit die in 2017 niet het geval was;

Considérant que les établissements de crédit offrent quasi tous au consommateur la possibilité de demander et de conclure un contrat de crédit hypothécaire à destination immobilière en ligne ;

Overwegende dat bijna alle kredietinstellingen consumenten de mogelijkheid bieden om online een hypothecair krediet met onroerende bestemming aan te vragen en af te sluiten;

Considérant que les plafonds légaux maximaux ainsi fixés en 2017 ne sont plus adaptés au traitement actuel toujours plus rapide des dossiers ;

Overwegende dat de aldus in 2017 vastgestelde wettelijke maxima niet meer aangepast zijn aan de steeds snellere verwerking van aanvragen vandaag;

Considérant que ces frais actuellement trop élevés rendent l'accès à la propriété plus difficile ;

Overwegende dat deze kosten zijn momenteel te hoog, waardoor de toegang tot eigendom bemoeilijkt wordt;

Considérant ce qui précède, l'adaptation à la baisse des frais de dossier est nécessaire pour correspondre au mieux aux nouvelles réalités ;

Considérant qu'il ne paraît pas nécessaire d'adapter le maximum pour un contrat de crédit visé dans l'exemple 34 repris en annexe 1 de l'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 les crédits à la consommation y assimilés, mais sans hypothèque, et pour un crédit pont visé à l'article 2, 3°, du même arrêté, mais sans hypothèque, étant donné que le plafonnement a déjà permis de réduire les coûts ;

Considérant qu'alors que pour une modification du contrat de crédit auprès du même prêteur, le pourcentage est retenu, conformément à la ratio legis de l'arrêté royal du 24 février 2017 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 ;

Considérant que le mot "refinancement" dans le deuxième paragraphe devrait être remplacé par "une modification du contrat de crédit" car il ne s'agit pas de facto d'un refinancement. Il s'agit d'une simple modification du contrat de crédit existant tel que visé à l'article VII.145 du Code de droit économique et non d'un refinancement par lequel le contrat de crédit existant est remboursé par anticipation et refinancé par un nouveau contrat de crédit tel que visé à l'article I.9, 53/1° et 2° du Code de droit économique. L'amendement concerne une clarification et est donc de nature purement juridico-technique ;

Sur la proposition du Ministre de l'Economie,

Overwegende het bovenstaande, moeten de dossierkosten naar beneden worden bijgesteld om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de nieuwe realiteit;

Overwegende dat het niet nodig lijkt om het maximum te wijzigen 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°, van hetzelfde besluit, maar zonder hypotheekstelling, gezien dat maximum reeds geleid heeft tot lagere kosten;

Overwegende dat voor een wijziging van het kredietcontract bij eenzelfde kredietgever het percentage behouden blijft, overeenkomstig de ratio legis van het koninklijk besluit van 24 februari 2017 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;

Overwegende dat het woord 'herfinanciering' in de tweede paragraaf vervangen wordt door 'een wijziging van het kredietcontract' aangezien het de facto niet gaat om een herfinanciering. Het gaat om een loutere wijziging van het bestaande kredietcontract als bedoeld in artikel VII.145, van het Wetboek van economisch recht en niet om een herfinanciering waarbij het bestaande kredietcontract vervroegd wordt terugbetaald en geherfinancierd door een nieuw kredietcontract als bedoeld in artikel I.9, 53/1° en 2°, van het Wetboek van economisch recht. De wijziging betreft een verduidelijking en is dus louter juridisch-technisch van aard;

Op voordracht van de Minister van Economie,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Hebben Wij besloten en besluiten Wij:

Article 1^{er}. Dans l'article 1^{er}, de l'arrêté royal du 24 février 2017 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 à but immobilier, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 1^{er}, l'alinéa 2, les mots « 500 euros » sont remplacés par les mots « 350 euros » ;

2° le paragraphe 1^{er}, l'alinéa 3, les mots « 800 euros » sont remplacés par les mots « 650 euros » ;

3° paragraphe 2, les mots « le refinancement » sont remplacés par les mots « une modification du contrat de crédit ».

Art. 2. L'article 1^{er} 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} janvier 2024.

Art. 3. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2024.

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

Donné à

Artikel 1. In artikel 1, van het koninklijk besluit van 24 februari 2017 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, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1, tweede lid, worden de woorden "500 euro" vervangen door de woorden "350 euro";

2° paragraaf 1, derde lid, worden de woorden "800 euro" vervangen door de woorden "650 euro";

3° paragraaf 2, worden de woorden "herfinanciering" vervangen door de woorden "wijziging van het kredietcontract".

Art. 2. Artikel 1 is van toepassing op de kredietovereenkomsten waarvan het krediet of de wijziging van de kredietovereenkomst bij de kredietgever werd aangevraagd vanaf 1 januari 2024.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2024.

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

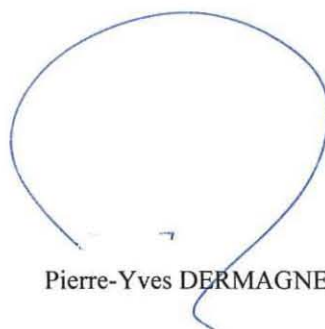
Gegeven te

Par le Roi:

Le Ministre de l'Economie

Van Koningswege:

De Minister van Economie,



Pierre-Yves DERMAGNE