



COMMISSION BANCAIRE, FINANCIÈRE ET DES ASSURANCES

Protection des consommateurs de services financiers

Circulaire aux entreprises hypothécaires inscrites – HYP 23

CORRESPONDANT
+32 2 220 57 56
Ch. Janssens
cob@cbfa.be

NOTRE REFERENCE
COB/0183/CJ/VV

VOTRE REFERENCE

DATE
15 février 2006

Concerne : Loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire – Mise à charge de frais

Madame,
Monsieur,

La Commission a eu à connaître de plusieurs dossiers où des entreprises hypothécaires avaient mis à charge d'un ou plusieurs emprunteurs des frais non prévus par la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire. En vue d'assurer une application correcte des dispositions légales en matière de frais liés au crédit hypothécaire, la Commission tient à rappeler le cadre légal en la matière.

L'article 11, alinéa 1^{er} de la loi du 4 août 1992 est libellé comme suit :

« En dehors des frais légaux inhérents à l'hypothèque et de ce qui pourrait être dû en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires, ne peuvent être mis à charge du demandeur de crédit ou de l'emprunteur que des frais de constitution de dossier et des frais d'expertise des biens mis en en garantie ».

En dehors des cas cités, la loi limite donc strictement les frais et indemnités aux frais de constitution de dossier et aux frais d'expertise.

La disposition est précisée comme suit dans l'exposé des motifs (Chambre, 1990-1991, n° 1742/1, p. 7) :

« 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. Si dans le cours du crédit, l'emprunteur fait usage de certaines options ou demande certaines adaptations qui donnent lieu pour le prêteur à des frais, il est évident que ceux-ci peuvent, de commun accord, être mis à charge de l'emprunteur, sous réserve du présent chapitre. »

COMMISSION BANCAIRE, FINANCIÈRE ET DES ASSURANCES

L'exposé des motifs a ainsi laissé la possibilité de réclamer des frais dans deux hypothèses. Il s'agit d'une part du cas où l'emprunteur fait appel en cours de crédit à certaines options (ex. la modification de la durée du crédit) et d'autre part du cas où l'emprunteur demande certaines adaptations en cours de contrat (ex. la modification de la garantie, la libération d'une caution).

Il s'agit dans ces deux cas de frais de dossier qui sont justifiés par le fait que la demande de l'emprunteur nécessite un examen du dossier par le prêteur avant que celui-ci puisse marquer son accord.

Ces exceptions doivent être interprétées de manière restrictive. De l'avis de la Commission, elles ne s'étendent notamment pas à des frais de dossier à charge de l'emprunteur qui demande la mainlevée de l'inscription hypothécaire, lorsque cet emprunteur a totalement remboursé le crédit (de manière anticipée ou non) et n'a pas d'autres dettes couvertes par l'hypothèque à l'égard du prêteur.

De même, des frais de dossier ou d'administration ne peuvent être réclamés à l'emprunteur lors de la demande d'un décompte de remboursement.

En outre, les frais exceptionnels en cause doivent figurer sur la feuille de tarif des entreprises prêteuses à soumettre préalablement à la Commission en vertu de l'article 43, § 6 de la loi.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,

Eddy WYMEERSCH

