



COMMISSION BANCAIRE, FINANCIÈRE ET DES ASSURANCES

Protection des consommateurs de services financiers

Circulaire aux entreprises hypothécaires inscrites et enregistrées – HYP 24

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

NOTRE REFERENCE
COB/1964/NT/VV

VOTRE REFERENCE

DATE
23 novembre 2006

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

Madame,
Monsieur,

En vue d'assurer une application correcte des dispositions de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, la CBFA a, dans sa circulaire HYP 23 du 15 février 2006, rappelé le cadre légal relatif à la mise à charge de frais.

Afin d'avoir une vue globale du respect de ces dispositions en matière de frais, la Commission a ensuite, par sa lettre uniforme du 22 mai 2006, interrogé les entreprises hypothécaires au sujet de la problématique de la mise à charge de frais.

À la lumière des réponses reçues dans le cadre de cette enquête, la Commission tient à préciser un certain nombre de points.

1) Conformité des documents avec les frais mis à charge

La Commission a constaté que les entreprises hypothécaires mettaient souvent à charge de l'emprunteur des frais qui ne figuraient pas sur leur feuille de tarif. La Commission a en outre constaté que, lorsque les frais figuraient sur la feuille de tarif, le montant mis à charge différait souvent du montant prévu par celle-ci.

À cet égard, la Commission rappelle que, conformément à l'article 43, § 6, de la loi du 4 août 1992, toute modification aux documents visés à l'article 4 de l'arrêté royal du 5 février 1993 doit lui être communiquée au préalable. Ceci concerne notamment les modifications apportées au tarif des frais de dossier et d'expertise mis à charge, les frais exigibles lors de la conclusion du crédit hypothécaire, les frais réclamés dans le cours du crédit lors d'une demande de modification de contrat et les frais de dossier liés à l'exercice d'options payantes.

2) *Frais de correspondance*

Comme le précise l'exposé des motifs de la loi relative au crédit hypothécaire¹, les frais de correspondance doivent, en règle générale, être considérés comme des frais de gestion qui font partie de la gestion financière globale du prêteur et qui doivent donc être supportés par le taux d'intérêt déterminé par lui.

Les frais postaux liés, en cas de défaut de paiement, à l'envoi de la lettre recommandée dont il est question à l'article 45 de la loi constituent une exception à cette règle. Les frais réclamés doivent toutefois correspondre au coût effectif d'envoi de la lettre recommandée d'avertissement au client en défaut de paiement. Le fait de mettre à charge un forfait plus élevé pour l'envoi d'une lettre recommandée est incompatible avec la loi.

Le fait de mettre à charge des frais de correspondance courante afférente au crédit hypothécaire est également incompatible avec la loi.

3) *Frais de décompte*

En vertu de l'article 26 de la loi, l'emprunteur a le droit d'effectuer à tout moment le remboursement anticipé, total ou partiel, du crédit. L'emprunteur peut par conséquent prétendre à un décompte en vue de ce remboursement anticipé. Aucun frais de dossier ou frais administratif ne peut être réclamé pour la délivrance de ce décompte.

4) *Frais de duplicata*

L'enquête a révélé que de nombreuses entreprises réclamaient des frais pour délivrer copie de divers documents, comme des attestations fiscales ou des actes notariés. La Commission n'y voit pas d'objection dans la mesure où ces frais figurent dans la feuille de tarif. En effet, il s'agit de couvrir le coût supplémentaire que représente, pour l'entreprise hypothécaire, la délivrance de duplicata demandés par des clients qui ne peuvent retrouver la pièce originale.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,

E. WYMEERSCH

¹ Doc. parl., Chambre, 1990-1991, n° 1742/1, p. 7.