

Bruxelles, le 24 août 2018

**Lettre ouverte à l'attention de Monsieur le Ministre des Finances, Johan Van Overtveldt et des Députés membres des Commissions Economie et Justice**

**Refinancer son crédit hypothécaire, c'est refinancer l'Etat !**

Chère Madame,

A l'heure où le Ministre de la Justice, Monsieur Geens, veut réformer la profession de notaires et revoir le cadre des coûts notariaux, Test Achats s'est interrogé sur les frais d'acte et a notamment établi une comparaison internationale des frais liés au refinancement d'un prêt hypothécaire<sup>1</sup>. La conclusion est cinglante : "le Belge paie des frais extravagants".

Sur base d'une comparaison des frais d'acte (droits d'enregistrement, frais administratifs, honoraires du notaire, frais d'hypothèque et TVA) de refinancement des prêts hypothécaires dans des pays tels que l'Allemagne, la France, l'Italie, les Pays-Bas, le Portugal, l'Espagne et le Royaume-Uni, nous sommes formels : les consommateurs belges qui veulent remplacer un prêt hypothécaire trop cher par un autre meilleur marché dans une autre institution de crédit sont perdants. Ils paient tous ces frais, de surcroît à deux reprises.

Le Belge qui souhaite changer d'emprunt hypothécaire pour en prendre un meilleur marché auprès d'une autre institution paie en moyenne les frais d'acte 13 fois plus cher que dans les autres pays. C'est totalement absurde.

En tant qu'organisation de défense des consommateurs, nous demandons formellement que les frais d'acte pour le refinancement d'un prêt soient réduits au niveau moyen des autres pays, et ce, afin que les emprunteurs ne soient pas pris en otage par les prêteurs.

Bien que le taux d'intérêt hypothécaire soit bas, les frais pour changer de prêteur sont tellement élevés que le refinancement serait finalement une opération à perte. Le calcul pour une personne qui a emprunté 200.000 € l'an dernier à 1,9 %, sur 20 ans a été effectué. Alors qu'à la fin juin 2018, il pouvait déjà transférer son prêt ailleurs à 1,6 % sur 19 ans, ce consommateur n'aurait rien gagné étant donné les coûts imposés pour le refinancement.

Conséquence : le client reste pieds et poings liés à son ancienne banque et la concurrence entre les institutions financières ne peut pas jouer. Si ces coûts diminuent vers la moyenne des autres pays que nous avons comparés soit environ 500 €, le refinancement deviendrait intéressant et permettrait à notre consommateur d'économiser 3.700 €. Un avantage dont il est privé par les règles de jeu belges actuelles.

---

<sup>1</sup> «Les Belges payent des frais extravagants», Budget & Droits Septembre / Octobre 2018.

Voyez plutôt le classement pour un montant de 170.000€ (montant du prêt initial : 200.000 €)

Belgique	5.568 € à 6.052 €
Allemagne	477 €
France	2.010 € /1.194 € (1)
Italie	35 €
Pays-Bas	800 € à 1.000 €
Portugal	375 €
Espagne	110 €
Grande-Bretagne	0 €

*(1) Via un "prêt cautionné". Le premier montant est celui payé au départ, le deuxième constitue une estimation de ce que vous aurez réellement payé après le remboursement partiel qui sera effectué si vous avez remboursé correctement votre emprunt*

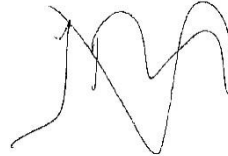
À la lumière de cette comparaison très éloquentes avec les autres pays, Test Achats pose les exigences suivantes :

- 1) Eplucher tous les frais d'acte pour déterminer ceux qu'on peut réduire sensiblement, voire en supprimer complètement.
- 2) Fixer d'autorité le plafond des honoraires du notaire. En autorisant, un tarif inférieur, on permettrait la concurrence. C'est le cas au Pays-Bas, où les honoraires sont plus libres, et où il existe même des sites internet permettant de trouver le notaire le moins cher.
- 3) Il existe également des alternatives moins coûteuses pour l'enregistrement. En France, par exemple, le consommateur peut emprunter avec garantie par le biais d'une société privée ("prêt cautionné"). Cette formule est souvent jusqu'à 80 % moins chère. Dans un tel cas, on paie à la société une somme déterminée (dans l'exemple de notre tableau : 2.010 €) pour qu'elle se substitue à vous dans l'hypothèse où vous ne pourriez pas rembourser votre emprunt. Auquel cas, on puisera dans le pot constitué par les contributions de tous les emprunteurs. Ainsi, le prêteur est finalement remboursé, mais la société peut ensuite se retourner contre l'emprunteur défaillant pour récupérer l'argent qu'elle a dû lui verser ; si l'emprunt est correctement remboursé, vous récupérez à l'échéance une bonne part de ce que vous aviez payé.
- 4) L'économie pour le consommateur pourrait même être plus importante encore si l'on pratiquait la portabilité de l'hypothèque. Cela permettrait de transférer tout simplement l'inscription hypothécaire d'un établissement de crédit à l'autre avec un minimum de frais. En Allemagne, par exemple, cela ne coûte que 500 € environ.
- 5) Réduire les frais d'acte pour un refinancement comme en Italie (35 €) ou les supprimer comme au Royaume-Uni.

C'est clair : la concurrence est déjouée, il n'y a pas de prix correct et l'emprunteur reste prisonnier de son institution financière. Avec cette lettre, nous voulons lancer le débat parlementaire et prendre des mesures pour nous débarrasser de cette

situation. Test Achats souhaite que le consommateur belge soit en mesure de choisir le refinancement de son prêt hypothécaire le moins cher, le plus rapidement possible et de manière transparente.

Vous remerciant de votre bonne attention, et dans l'attente d'une réaction dans les meilleurs délais, nous vous prions de croire, Chère Madame, en l'assurance de notre considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' followed by a series of loops and a final 't' shape.

Jean-Philippe DUCART,  
Manager Public Affairs & Media Relations