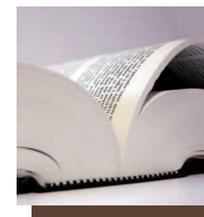
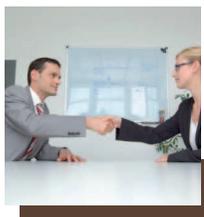


RAPPORT ANNUEL 2007



UPC

Union Professionnelle du Crédit



L'UPC est membre de la Fédération belge du secteur financier







# UPC

Union Professionnelle du Crédit



RAPPORT ANNUEL  
2007





<b>1</b>	<b>L'Union Professionnelle du crédit - UPC</b> _____	5
	<b>Un interlocuteur représentatif et spécialisé</b> _____	5
	<b>Un carrefour du secteur financier</b> _____	6
	<b>Un interlocuteur reconnu</b> _____	6
	<b>Défense des intérêts du secteur, information et formation</b> _____	6



<b>2</b>	<b>Rapport du Président du Comité de Direction</b> _____	7
	<b>Nos lignes directrices</b> _____	7
	<b>Le plan Stratégique 2007-2008</b> _____	8
	<b>Le mémorandum politique</b> _____	9
	<b>2007 : une année de transition vers une révolution culturelle en matière de crédit</b> _____	10



<b>3</b>	<b>L'évolution du membership de l'Union et le service aux membres</b> _____	11
	<b>L'évolution du membership</b> _____	11
	<b>Le service aux membres</b> _____	11
	<b>Prise en considération du consommateur</b> _____	12



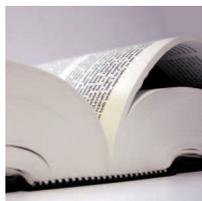
<b>4</b>	<b>L'évolution du marché du crédit aux particuliers</b> _____	13
	<b>Mise en perspective</b> _____	13
	<b>Le marché du crédit hypothécaire</b> _____	14
	Evolution du niveau d'activité et des montants moyens _____	14
	Ventilation de la production par but _____	16
	Ventilation de la production par type de taux _____	17
	<b>Le marché du crédit à la consommation</b> _____	18
	Le crédit à la consommation dans son ensemble _____	18
	Les opérations à tempérament _____	20
	Les ouvertures de crédit _____	21
	Un moteur pour l'économie _____	22



<b>5</b>	<b>Contexte juridique du crédit à la consommation</b> _____	23
	TAEG maxima légaux _____	23
	Zérotage des ouvertures de crédit _____	23
	Interdiction d'acheter un animal de compagnie à crédit _____	24
	Fonds de Traitement du Surendettement _____	24
	Directive européenne sur le crédit à la consommation _____	24



<b>6</b>	<b>Cadre juridique du crédit hypothécaire</b> _____	25
	Les seniors souhaitent pouvoir contracter des crédits-logement inversés _____	25
	Vers une adaptation de la loi sur le crédit hypothécaire _____	26
	Après 15 ans, renouvellement des inscriptions hypothécaires _____	26
	Vers une révision de la loi sur les pratiques du commerce et la protection du consommateur _____	26
	Simplifications administratives dans l'intérêt de l'emprunteur, de l'entreprise hypothécaire et du notaire _____	27
	Le White Paper européen permettra-t-il enfin d'envisager une intégration européenne des marchés hypothécaires ? _____	28
	La problématique des subprimes américains: d'une démocratisation bien intentionnée du crédit au laxisme _____	28



<b>7</b>	<b>Législations connexes</b> _____	29
	Cautionnement à titre gratuit _____	29



<b>8</b>	<b>Les organes de l'Union</b> _____	31
	Comité de Direction _____	31
	Secrétariat _____	31
	Commissions techniques _____	32



L'Union Professionnelle  
du Crédit - UPC

## L'Union Professionnelle du Crédit - UPC

### Un interlocuteur représentatif et spécialisé

L'UPC est l'association professionnelle représentative du secteur du crédit aux particuliers: crédit à la consommation et crédit hypothécaire.

Elle est membre de la Fédération belge du secteur financier – FEBELFIN, avec l'Association Belge des Banques et des Sociétés de Bourse (ABB), l'Association Belge de Leasing (ABL), l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA) et l'Association Belge des Membres de la Bourse (ABMB).

FEBELFIN a été constituée en mars 2003, avec pour objectifs

- de rendre plus efficaces, cohérentes et prospectives les démarches en vue de la promotion des intérêts du secteur financier et de la place financière belge;
- de permettre à chaque «métier» du secteur financier de pouvoir s'exprimer et de défendre ses intérêts de la manière la plus efficace possible;
- de réaliser des synergies.

Les 64 membres de l'UPC (au 31 décembre 2007) couvrent plus de 95% du marché belge du crédit à la consommation et quelque 90% du marché belge du crédit hypothécaire.

Les institutions financières affiliées à l'UPC sont :

- des banques;
- des compagnies d'assurances;
- des établissements financiers, dont certains pratiquent en outre le leasing;
- des entreprises hypothécaires;
- des entreprises d'assurance-crédit;
- des entreprises ou filiales d'entreprises de distribution agréées en vue de consentir des crédits à la consommation;
- des entreprises émettrices de cartes accréditives et de cartes de crédit.



## Un carrefour du secteur financier

Grâce à son ouverture et à la diversité de ses membres, l'UPC constitue tout naturellement un point de rencontre privilégié des différents acteurs et observateurs du marché belge de l'octroi de crédit aux particuliers.

## Un interlocuteur reconnu

L'UPC est un interlocuteur reconnu auprès des autorités de tutelle, des pouvoirs publics, des autres associations et fédérations professionnelles du secteur financier, des organisations de consommateurs et des médias.

Elle occupe un siège au sein du Conseil de la Consommation, de la Commission des Assurances, du Comité d'accompagnement de la Centrale des Crédits aux Particuliers et du Comité d'accompagnement du Fonds de Traitement du Surendettement. L'UPC est membre adhérent de la Fédération des Entreprises de Belgique (FEB), ainsi que membre d'EUROFINAS et de la Fédération Hypothécaire Européenne (FHE).

Elle est représentée au Conseil d'Administration de l'ASBL Observatoire du Crédit et de l'Endettement.

Elle est également représentée au Collège de médiation et au Comité d'accompagnement du Service de médiation Banques-Crédit-Placements.

## Défense des intérêts du secteur, information et formation

Chargée de la défense des intérêts du secteur professionnel du crédit aux particuliers, l'UPC assume en outre auprès de ses membres une importante fonction d'information et de formation. La technicité qui lui est reconnue est liée au cadre volontairement ciblé dans lequel elle a choisi d'exercer ses compétences.

Cette fonction s'exerce à différents niveaux :

- information à propos des dispositions légales et réglementaires concernant la profession,
- diffusion d'une «Newsletter» mensuelle informant les membres de l'actualité relative au crédit aux particuliers ainsi que de la vie interne de l'Union et des actions menées par cette dernière,
- travaux des commissions techniques,
- diffusion de statistiques particulièrement affinées,
- organisation de journées d'études et de séminaires consacrés à des problèmes concrets.

Mais l'UPC remplit également un rôle d'information à l'égard du consommateur. C'est pourquoi elle publie sur son site internet, des informations facilement accessibles sur les étapes importantes de la conclusion d'un crédit, sur le cautionnement et sur des avantages fiscaux. Elle y met également à disposition des ménages un instrument destiné à les aider dans la gestion de leur budget. Les membres de l'UPC sont en outre liés par un code de conduite.



## Rapport du Président du Comité de Direction

Mesdames, Messieurs,

Cette année, c'est la première fois qu'en ma qualité de président du Comité de Direction de l'U.P.C., charge que j'assume depuis le 1<sup>er</sup> février dernier, il m'incombe de vous présenter le rapport annuel du Comité de Direction de notre association pour l'exercice 2007.

### Nos lignes directrices

D'emblée, nous avons voulu placer notre action sous le signe de la continuité par rapport aux excellents résultats obtenus par le passé notamment sous les présidences de Daniel Angerhausen et de Paul Hermans mais aussi sous le signe du développement de notre «force de persuasion» dans les domaines de la communication et du lobbying.

La gageure est donc de conserver tout ce qui a fait la réputation de l'UPC, notamment sa compétence scientifique, sa culture de service aux membres et aux consommateurs, sa fonction de centre d'expertise et de contact de la profession, tout en développant de manière substantielle ce qui n'avait pas encore acquis sa portée maximale, à savoir la communication vis-à-vis du public et le lobbying politique. Le tout avec des moyens et des contraintes inchangées.

Nous voulons réaliser ces objectifs par le dialogue constant et constructif avec les autorités publiques, le public et les organisations représentatives des consommateurs.

Notre Comité de Direction a, vous le voyez, de grandes ambitions pour l'UPC. Cette ambition s'appuie sur la triple conviction :

- que notre métier est non seulement nécessaire mais indispensable à la prospérité du pays et que ce dernier pâtit de la surrégulation qui s'est abattue sur le crédit aux particuliers depuis quinze ans;



## Rapport du Président du Comité de Direction

- que l'activité de prêteur est honorable et permet aux individus de réaliser leurs projets plus vite et mieux, qu'en d'autres termes, il permet de donner leur chance à ceux que la richesse ou l'aide de leurs parents n'ont pas fait démarrer avec une longueur d'avance, qu'il est donc un facteur de mobilité sociale;
- que nous sommes peut-être arrivés à un tournant historique où les conséquences négatives de l'excès de consumérisme vont se révéler.

L'année 2007, se présenterait, pensions-nous, en trois parties nettement distinctes : les premiers mois (de janvier à avril) verraient la concrétisation des derniers projets du gouvernement de la «Violette», puis viendrait la période électorale et la formation du gouvernement et enfin, à partir de la rentrée, les premiers mois du nouveau gouvernement.

### Le plan Stratégique 2007-2008

Ces prévisions furent toutefois affectées par une série d'événements inattendus.

Le premier fut l'annonce par notre Secrétaire Général Marc Dechèvre de sa décision de quitter ses fonctions fin février. Nous avons donc dû recruter un nouveau Secrétaire Général sans nous laisser toutefois détourner de notre but.

Nous avons donc commencé par le commencement c'est-à-dire par l'établissement de notre plan d'action 2007-2008.

Ce plan indiquait que la mission de l'UPC était d'être un pôle majeur du succès du secteur belge du crédit aux particuliers:

- en stimulant le développement maîtrisé de l'industrie par une culture de meilleures pratiques éthiques adaptées à un contexte de plus en plus globalisé;
- en promouvant l'image du secteur comme contributeur positif à l'économie et au bien-être des citoyens;
- en défendant les intérêts légitimes de ses membres et en stimulant la communication entre eux;
- en étant reconnue comme un centre d'excellence et de compétence technique;
- en favorisant le changement de l'environnement légal et culturel de façon à permettre le développement de produits nouveaux, efficaces et responsables.

L'UPC veut être reconnue comme un des membres les plus proactifs et les plus efficaces de Febelfin.

Ces principes se traduisaient par une série d'actions précises dans les domaines de la structure interne (ressources humaines, processus de prise de décision et relations avec Febelfin), dans celui de l'amélioration de la force de négociation de l'UPC (proactivité, contacts extérieurs, lobbying politique, communication) et dans celui de la qualité du service.

Nous définissions cinq priorités à intégrer dans notre mémorandum politique:

- le crédit électronique
- la directive sur le crédit à la consommation
- les produits revolving
- le crédit-logement inversé
- la promotion de l'image du secteur.

Nous appliquons depuis scrupuleusement les axes de ce plan d'action et procéderons à une évaluation de son degré de réalisation.

Lorsque le gouvernement faisait passer ses dernières mesures (cautionnement à titre gratuit, garanties locatives, comptes dormants, service bancaire de base, art. 505 CP) Frans Meel assura avec beaucoup d'efficacité l'intérim de la fonction de Secrétaire Général. Entre temps nous avons en effet trouvé l'oiseau rare ! Piet Van Baeveghem, qui avait pu apprécier le travail de l'UPC en général et de Marc en particulier, lors de sa brillante carrière dans divers cabinets ministériels, acceptait en effet de prendre les fonctions de Secrétaire Général de l'UPC à partir du 2 mai 2007.

Une nouvelle ère commençait !



## Le mémorandum politique

Dès le 8 mai, nous tenions une conférence de presse de présentation de notre mémorandum politique qui a eu un large écho dans la presse sur le thème «Le secteur contre-attaque».

Ce mémorandum politique que nous avons intitulé avec un clin d'œil «Une vérité qui dérange: le belge mérite crédit» visait en effet dans sa première partie à marteler sans relâche des vérités qui vont à l'encontre de ce que nous lisons quasiment chaque semaine dans nos journaux, à savoir :

- que le crédit à la consommation est particulièrement modéré en Belgique: les encours représentent 16 milliards d'Euro soit 5 % de notre PIB, pourcentage stable depuis cinq ans, alors que la moyenne européenne est de 8.2 % du PIB ce qui veut dire que si nous étions simplement dans la moyenne européenne, huit milliards d'euros supplémentaires seraient injectés dans notre économie;
- que les ouvertures de crédit dont on s'obstine à dénoncer la progression ne représentent que 18 % de l'encours et que ce pourcentage est stable depuis plus de 10 ans;
- que les impayés tant en nombre de contrats qu'en montants diminuent constamment depuis les cinq dernières années y compris en ce qui concerne les ouvertures de crédit. Entre 96 et 98% des contrats sont remboursés sans aucun incident;
- que par contre les autres sources d'endettement (factures d'énergie et de télécommunications) connaissent une croissance importante (+ 50 % d'impayés en un an pour les factures d'énergie);
- que notre marché hypothécaire est l'un des plus sains mais l'un des moins rentables qui soient.

Sur base de ces vérités économiques, nous formulons ensuite six revendications de nature à remettre la Belgique au niveau européen sans risque de dérapage de l'endettement des ménages :

- promouvoir enfin le développement du crédit électronique: identifier les causes de son sous-développement et des moyens de remédier à celui-ci;
- étendre la centrale des crédits aux particuliers aux créanciers «non-prêteurs» c'est une œuvre de longue haleine mais c'est possible. L'expérience du BKR aux Pays-Bas le prouve;

- promouvoir une directive européenne sur le crédit à la consommation efficace et équilibrée;
- prendre des mesures fiscales favorisant le crédit dans certains domaines;
- en matière de crédit hypothécaire: promouvoir une indemnité de remploi correcte, une adaptation indispensable vu la rentabilité – ou plutôt de l'absence de rentabilité – du crédit hypothécaire en Belgique;
- introduire le crédit-logement inversé dans la législation belge.

Ce dernier thème était débattu abondamment l'après-midi même du 8 mai sous les auspices de la Banque Nationale de Belgique. Il reste une de nos préoccupations essentielles.

Sans désespérer nous prenions notre bâton de pèlerin pour répandre la bonne parole dans les milieux politiques. En coordination avec Febelfin, nous rencontrons des représentants de tous les partis politiques de gouvernement dans une dizaine d'entretiens. Chaque fois, nous sentons que nos arguments portent mais il y a loin de la compréhension dans une réunion bilatérale à sa traduction dans la réalité politique.

Parallèlement, nous intensifions les contacts avec nos associations sœurs hollandaises et françaises de façon à soutenir nos revendications réciproques par les expériences des pays voisins.

Nous rencontrons même à deux reprises Test-Achats afin d'identifier les domaines dans lesquels nous pouvons travailler ensemble sur le modèle des relations entre partenaires sociaux. Nos buts sont en effet conciliables dans de nombreux cas et l'intérêt du consommateur est une préoccupation commune.

Nous avons été invités à la table ronde organisée par l'informateur Didier Reynders et essayons de convaincre ceux qui négocient la formation du gouvernement.

Le résultat final le plus probable est que certaines avancées seront enregistrées mais que tout restera ouvert sur la concrétisation de celles-ci.



## 2007 : une année de transition vers une révolution culturelle en matière de crédit

Il faut donc encore faire évoluer les esprits et pour ce faire nous entamons nos réflexions sur la «Sensibilisation au crédit sain et à l'emprunt responsable». En réalité il ne s'agira pas d'une campagne publicitaire ponctuelle mais d'un projet de longue haleine pour les années suivantes qui est destiné à réhabiliter l'image du crédit sain et équilibré dans la durée.

Nous considérons que l'UPC est le moteur mais certainement pas l'acteur unique de cette campagne qui requerra un financement stable et une collaboration suivie avec les différents intervenants dans le secteur et hors du secteur.

Enfin, last but not least, notre traditionnelle journée d'étude qui s'est tenue dans les locaux de la Banque Nationale le 23 octobre dernier a été un succès dont même la presse s'est fait l'écho ce qui est rare pour ce genre de manifestation.

Votre Comité de Direction est fier du travail accompli en 2007. Vous verrez encore que diverses nouveautés vous seront proposées au début 2008.

Le caractère atypique de l'année 2007 marqué par la longue parenthèse de la crise gouvernementale aura sans doute pour effet que ce qui a germé en 2007 ne sera récolté qu'en 2008 mais nous pensons que nous avons fait le nécessaire pour que la moisson soit belle.

Nous tenons à remercier tout particulièrement les membres du Bureau et des groupes de travail pour le travail accompli durant cette année de renouveau. Nous voulons aussi remercier Febelfin et tout particulièrement Jan Vanhevel, Michel Vermaerke, Marina De Moerlooze et son équipe, Françoise Sweerts et son équipe ainsi que Geert Van Lerberghe pour l'état d'esprit de franche collaboration qui règne entre nous.

Enfin, le Comité de Direction tient à remercier Piet, Sandrine, Christa, Frans et Jo pour leur enthousiasme et leur efficacité. Nous savons que nous leur demandons énormément mais nous savons aussi qu'ils sont heureux de nous donner énormément.



BERNARD BEYENS  
Président du Comité de Direction



3

L'évolution du membership de  
l'Union et le service aux membres

## L'évolution du membership de l'Union et le service aux membres

### L'évolution du membership

Au cours de l'année 2007, nous avons enregistré l'affiliation de DHB BANK N.V.

AGF BELGIUM INSURANCE est devenu ALLIANZ BELGIUM S.A.

BANK CARD COMPANY est devenu BCC CORPORATE S.A.

ING BELGIUM INSURANCE est devenu VIVIUM S.A.

NECKERMANN POSTORDERS et l'UNION HYPOTHECAIRE n'ont pas renouvelé leur affiliation en 2007.

L'UPC comptait 64 membres au 31 décembre 2007.

### Le service aux membres

Depuis toujours, l'UPC considère l'information de ses membres comme une de ses missions essentielles.

La fréquence des visites du site internet de l'UPC prouve l'importance primordiale de ce véhicule d'information, tant pour les membres de l'UPC – dont l'accès à certaines rubriques leur est réservé – que pour les tiers, notamment les consommateurs.

Une large documentation a été diffusée cette année à propos de matières techniques particulièrement intéressantes pour le secteur du crédit à la consommation (TAE, zéro tage, cautionnement à titre gratuit) et du crédit hypothécaire (CBFA, relations avec le notariat, crédit-logement inversé), ainsi que dans le cadre des dossiers européens.

Ces informations, comme toutes autres communications à caractère ponctuel relatives aux dernières évolutions législatives ou réglementaires, sont transmises électroniquement via les FLASHES UPC, qui constituent aussi un moyen rapide de diffusion des instructions et recommandations de l'UPC à ses membres.



## L'évolution du membership de l'Union et le service aux membres

Une synthèse de l'ensemble des démarches, réunions et activités du Comité de Direction, des commissions techniques et du secrétariat de l'UPC est diffusée électroniquement chaque mois aux institutions membres de l'UPC et à leurs collaborateurs concernés, au moyen d'une Newsletter. Celle-ci fait également état de l'évolution des dossiers en cours et comporte diverses informations et instructions utiles aux professionnels du crédit aux particuliers. Ce type d'information, qui permet de parcourir en quelques pages l'actualité mensuelle de l'Union, est particulièrement apprécié par les membres.

La journée d'étude UPC, qui s'est tenue le 23 octobre, a été suivie par une assistance nombreuse composée de collaborateurs responsables et opérationnels des entreprises membres. Jusqu'à présent, ces journées d'études étaient réservées aux membres du personnel des entreprises affiliées. Cette année, le Comité de Direction de l'UPC a décidé de l'ouvrir à d'autres acteurs concernés par le marché du crédit aux particuliers, tels que les notaires, avocats, parlementaires, fédérations, associations, ... Il a en outre décidé d'ouvrir la journée d'étude à un nombre d'étudiants intéressés par la matière dans le cadre de l'écriture de leur mémoire ou visant une carrière dans le secteur financier.

Comme toujours, les exposés étaient consacrés à des questions d'actualité, en prise directe avec les préoccupations quotidiennes des membres.

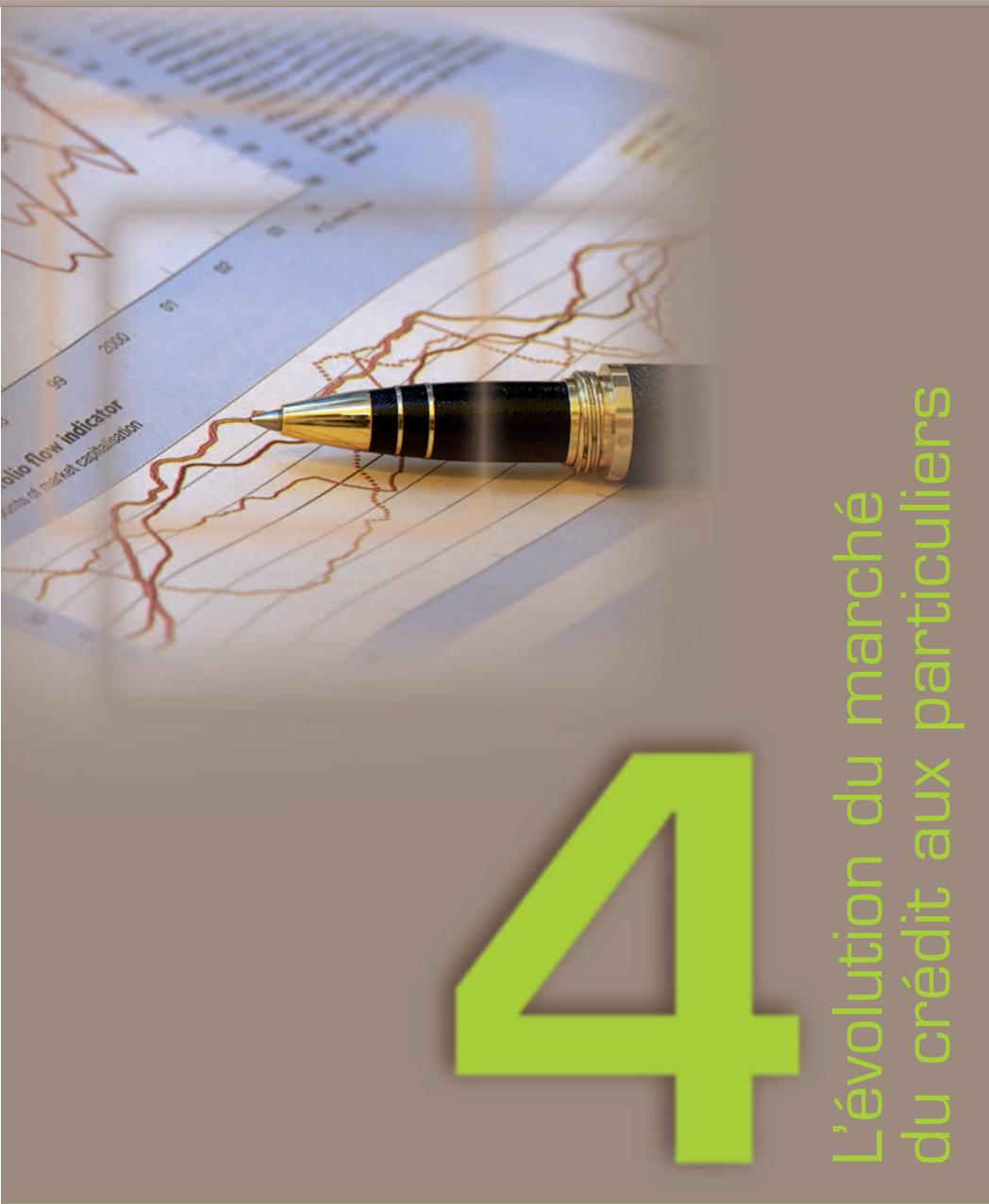
Les principaux sujets abordés étaient l'actualité juridique, le contrat de crédit conclu par voie électronique, la Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque Nationale de Belgique, l'effet préventif de l'information aux Pays-Bas (BKR), la Directive européenne relative au crédit à la consommation, la rentabilité du crédit hypothécaire ainsi que l'évolution du marché du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation.

Rappelons enfin le travail considérable accompli par les commissions techniques et groupes de travail, au sein desquels de nombreux collaborateurs de nos entreprises membres mettent leur compétence et leur temps au service de notre secteur professionnel.

## Prise en considération du consommateur

L'UPC porte également une attention particulière au consommateur et s'efforce de l'informer le mieux possible des différentes étapes dans la conclusion d'un crédit, et ce, via le guide du crédit à la consommation et la brochure sur le crédit au logement. En outre, le site internet informe le consommateur sur la réglementation fiscale qui est applicable lorsqu'il conclut un crédit, ainsi que sur le code de conduite qui lie les membres de l'UPC. On y trouve aussi une brochure sur le crédit-logement inversé, qui fait suite au débat social qu'il a suscité.

De plus, le consommateur peut se servir d'un outil personnalisé pour gérer son budget, destiné à éviter le surendettement. Enfin, en 2007, l'UPC a fait un premier pas en direction de la réalisation d'une campagne de sensibilisation autour du crédit et de l'endettement.



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

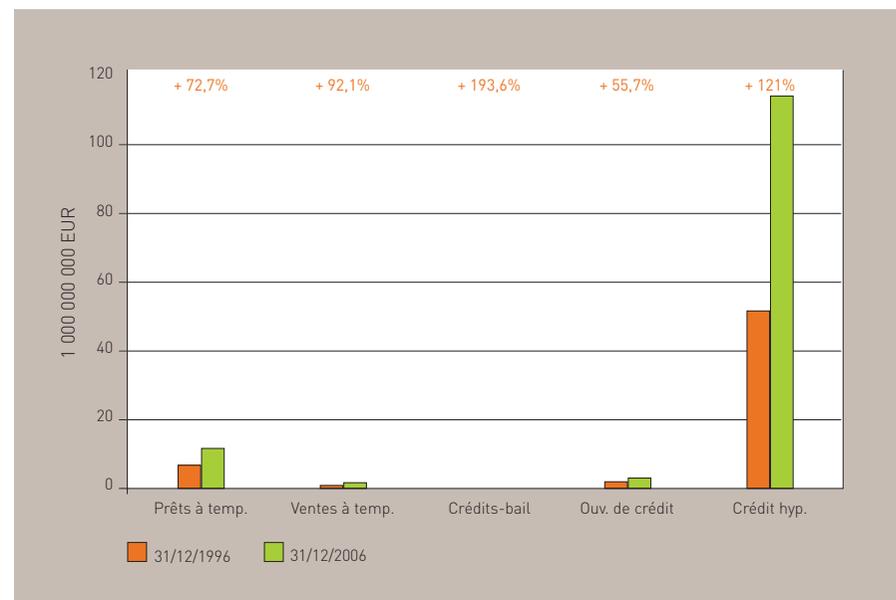
### Mise en perspective

A fin 2006, on dénombrait 7,8 millions de contrats de crédit souscrits par des particuliers en Belgique, crédit à la consommation et crédit hypothécaire confondus. Quelque 55% de la population adulte a ainsi recours au crédit. Ce chiffre s'élève à 81% pour le groupe des 35-44 ans. Par rapport à 2005, il s'agit donc chaque fois d'une augmentation de 1%.

Graphique 1

SOURCE : BNB, CBFA, SPF ECONOMIE (100% DU MARCHÉ)

### Evolution sur 10 ans du portefeuille en crédit aux particuliers



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Exprimé en euros, le portefeuille en crédit hypothécaire (114,1 milliards à fin 2006) est sept fois plus important que celui en crédit à la consommation (16,3 milliards). A noter également que la croissance du crédit hypothécaire (+121% sur 10 ans) est plus de deux fois plus élevée que celle du crédit à la consommation (+56%). Pour mémoire, l'inflation sur la même période s'est élevée à quelque 20%.

Ces chiffres du marché belge révèlent l'importance du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation pour l'économie... et pour les particuliers qui peuvent ainsi réaliser leurs projets.

Néanmoins, il faut reconnaître que la Belgique ne tient pas la comparaison européenne. En effet, qu'il s'agisse du crédit à la consommation ou du crédit hypothécaire, l'encours par habitant est pour l'instant inférieur à la quasi-totalité des pays de l'Europe des 15.

La législation belge est l'une des plus strictes d'Europe et dans un tel contexte, il est donc essentiel que la Belgique veille à ce que son dispositif législatif n'introduise pas de distorsion de concurrence et ne pénalise pas les prêteurs présents sur son territoire au profit d'acteurs opérant depuis l'étranger. Cet élément garde toute son actualité à la lumière de la nouvelle directive européenne relative au crédit à la consommation.

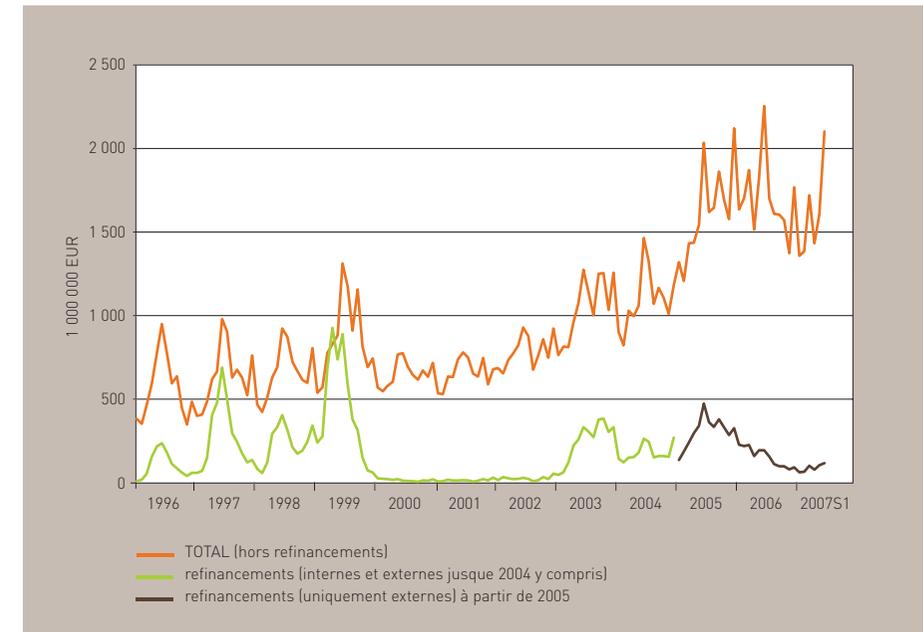
## Le marché du crédit hypothécaire

### Evolution du niveau d'activité et des montants moyens

Graphique 1

SOURCE : UPC (90% DU MARCHÉ)

### Production - refinancements versus réalisations hors refinancements (mio EUR)



Pour refléter correctement l'évolution du marché du crédit hypothécaire, il est nécessaire de soustraire de la production les refinancements. C'est ce qu'illustre le graphique 1, où l'on peut constater que l'importance de ces refinancements a fortement diminué. Au premier semestre 2007, ils ne représentaient plus qu'environ 15% des

nouveaux contrats, tandis que leur part de marché s'élevait encore à 26% au premier semestre 2006.

Après une année 2005 exceptionnelle, avec une croissance de 47% des montants octroyés hors refinancements par rapport à 2004, l'année 2006 a montré une inversion de tendance. Bien que le 1<sup>er</sup> trimestre 2006 semblait encore confirmer la tendance à la hausse (+30% en montants octroyés et +19% en nombre de contrats par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente), le 2<sup>ème</sup> trimestre présentait un ralentissement de la croissance (+11% en montant et +1,5% en nombre). Le troisième trimestre basculait tout simplement en négatif par rapport au trimestre équivalent de 2005 (-4% en montant et -10% en nombre), ce mouvement à la baisse s'étant encore accentué lors du 4<sup>ème</sup> trimestre (-12% en montant et -17% en nombre).

Lors des deux premiers trimestres 2007, la production se trouvait également à un niveau inférieur à celui des trimestres équivalents de 2006, tant en nombre de contrats qu'en montant. Cette baisse, qui s'élevait encore à -14,1% en montant et à -16,5% en nombre de contrats lors du 1<sup>er</sup> trimestre, était toutefois moins aiguë lors du 2<sup>ème</sup> trimestre (-8% en montant et -9% en nombre de contrats).

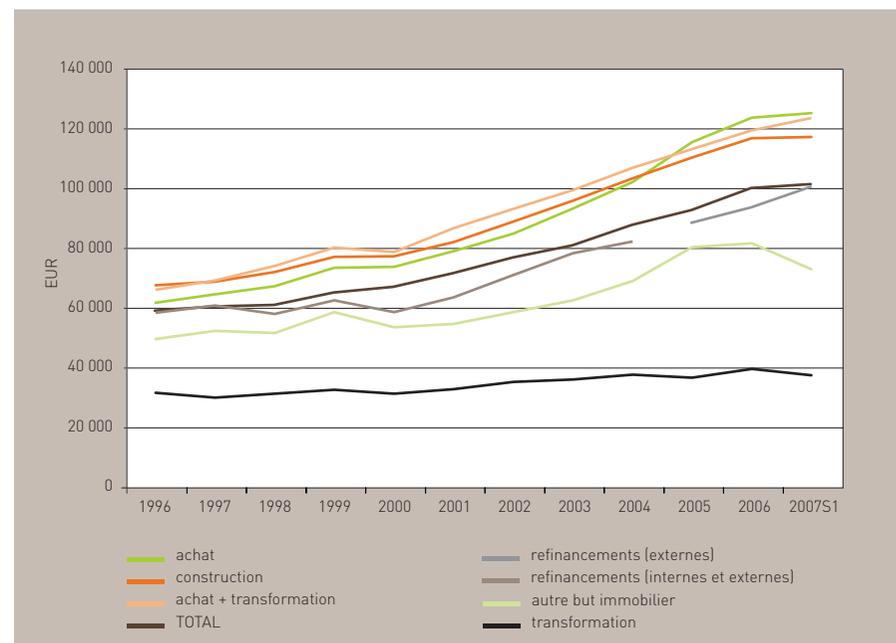
Le 3<sup>ème</sup> trimestre 2007, finalement, montrait à nouveau une légère amélioration de la situation.

Cette baisse de la production des nouveaux contrats par rapport aux périodes équivalentes de l'année précédente, que l'on peut dès à présent constater sur 4 trimestres consécutifs, est certainement liée à l'augmentation des taux d'intérêt - qui a diminué la capacité de crédit des ménages - et est en ligne avec la saturation au niveau du marché immobilier.

Graphique 2

SOURCE : UPC

Montant moyen des crédits hypothécaires octroyés



La hausse des montants octroyés observée au cours des dernières années ne provient pas tant de l'évolution du nombre de transactions que de celle de leur montant moyen. En effet, le montant moyen pour l'ensemble des crédits hypothécaires octroyés est passé de 58.776 en 1996 à 101.052 à la mi-2007, soit une hausse de près de 72% (voir graphique 2).

Egalement au niveau du montant moyen des crédits hypothécaires octroyés, l'année 2006 semble annoncer une inversion de tendance. Tandis que le montant moyen des crédits hypothécaires a toujours connu une augmentation durant ces dernières années (encore +8% en 2006), suivant ainsi l'évolution des prix sur le marché immobilier, un plafond semble avoir été atteint. Les prix sur le marché immobilier continuent à augmenter, mais le montant moyen des crédits hypothécaires par contre stagne (voir graphique 3).

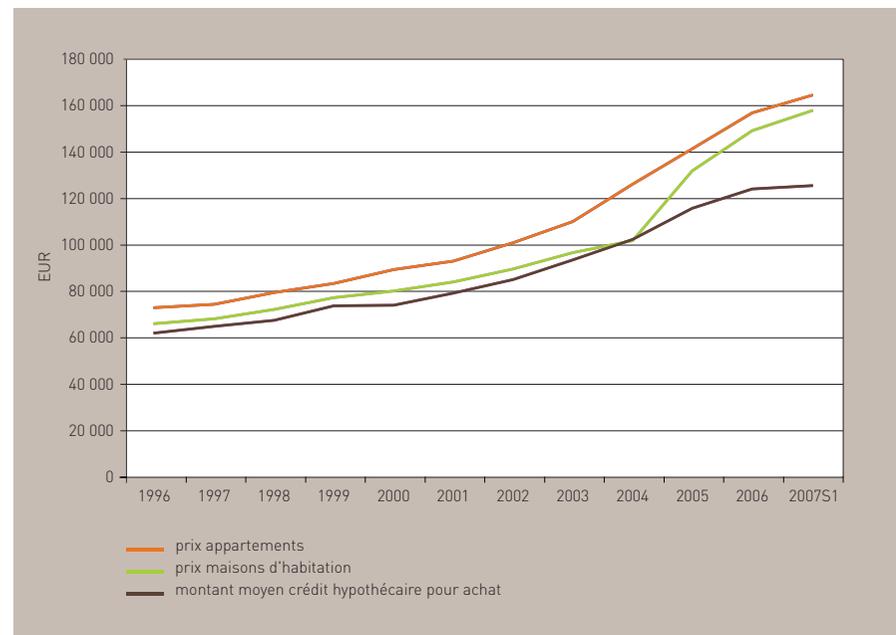
## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Le montant moyen des crédits hypothécaires a affiché pour la première fois au cours du deuxième trimestre 2007 une légère baisse et s'élève à un peu plus de 100.000 € (contre 102.000 € pour le premier trimestre). Le montant moyen des «achats» s'élevait au cours du deuxième trimestre 2007 à 124.782 €, contre 125.258 € au premier trimestre. Le montant moyen des crédits pour achat + rénovation est retombé à 120.642 €, par rapport aux 126.582 € du premier trimestre. Pour les six premiers mois de 2007, le montant moyen des crédits hypothécaires se situe à un peu plus de 101.000 €. Pour les achats, le montant moyen s'élevait à 125.000 €, et à environ 123.500 € pour les formules achat + transformations.

## Graphique 3

SOURCE : UPC (CRÉDIT) ET STADIM (IMMOBILIER)

## Marché immobilier et crédit hypothécaire : montants moyens



## Ventilation de la production par but

En 2005, l'UPC a affiné ses statistiques afin de mieux refléter le phénomène des «refinancements» au sens large. En effet, trois cas de figure peuvent se présenter lorsqu'un client souhaite revoir son taux suite à une baisse suffisamment sensible des indices de référence :

- le refinancement «externe» (autre prêteur et donc nouveau contrat)
- le refinancement «interne» (même prêteur mais nouveau contrat)
- la renégociation de taux (même prêteur mais avenant au contrat initial)

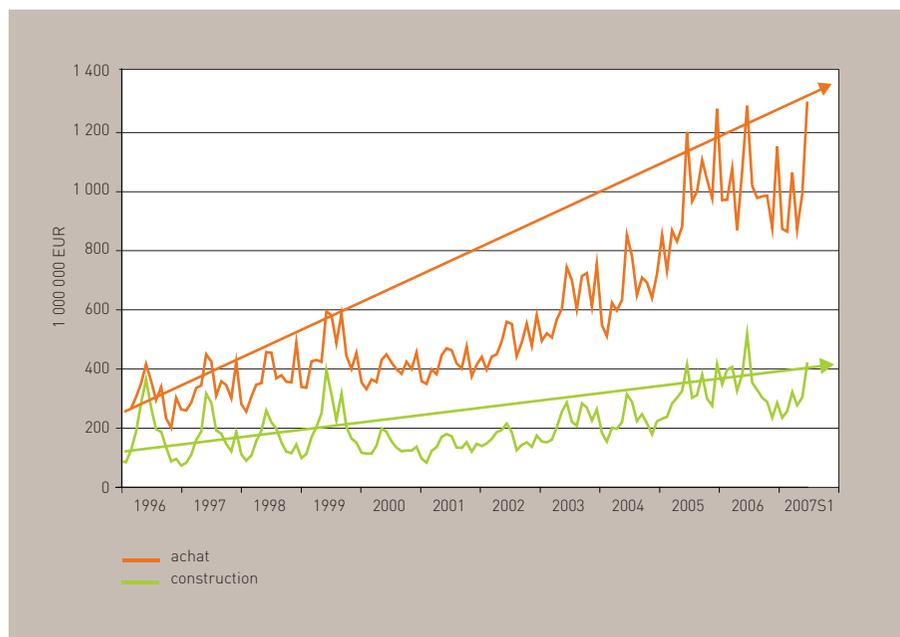
La part de marché des refinancements externes dans la production a continué à s'effriter en 2006. Tandis qu'elle atteignait encore environ 12% des contrats réalisés au premier semestre 2006, elle est retombée à un peu plus de 6,5% des nouveaux contrats au premier semestre 2007. Cette chute est sans aucun doute liée à la montée des taux, qui a rendu les refinancements moins intéressants.

Quant à l'activité «réelle» (hors refinancements) au 1<sup>er</sup> semestre 2007, il ressort que 60% des montants octroyés visent l'achat d'un bien immobilier, tandis que 18% sont consacrés à la construction. Les autres destinations sont la transformation, liée ou non à un achat (17%), et les autres buts immobiliers tels que l'achat de terrain (5%).

Graphique 4

SOURCE : UPC (90% DU MARCHÉ)

**Ventilation de la production selon les buts :  
rubriques achat et construction (mio EUR)**



Le graphique 4 se concentre sur les deux destinations principales que sont donc l'achat et la construction. On y constate que les achats ont toujours été supérieurs aux constructions, mais surtout que la croissance des achats (+249% de 1996 à 2006) a été 2,5 fois plus élevée que celle des constructions (+99%), ce qui reflète un changement structurel du marché.

**Ventilation de la production par type de taux**

La période jusqu'en 1999 a été caractérisée par la montée en puissance des taux inconditionnellement fixes (plus de 7 contrats sur 10).

Ensuite, notamment grâce à l'évolution de la courbe des taux et la généralisation de l'option accordéon, la part de marché des taux fixes n'a cessé de décroître, essentiellement au profit des taux variables annuels (soit l'autre extrémité de la gamme de produits), qui ont constitué jusqu'à deux contrats sur trois en octobre 2004.

Suite à la montée des taux et le peu de différentiel de taux observé entre les crédits à taux fixe et les crédits à taux variable annuel, la tendance s'est inversée depuis début 2005, avec un nouvel élan des crédits à taux fixe. Leur part de marché atteignait 78% en 2006, le pourcentage le plus élevé depuis 10 ans. La part de marché des crédits à taux variable annuel a chuté de 50% en 2004 pour atteindre à peine 6,6% en 2006.

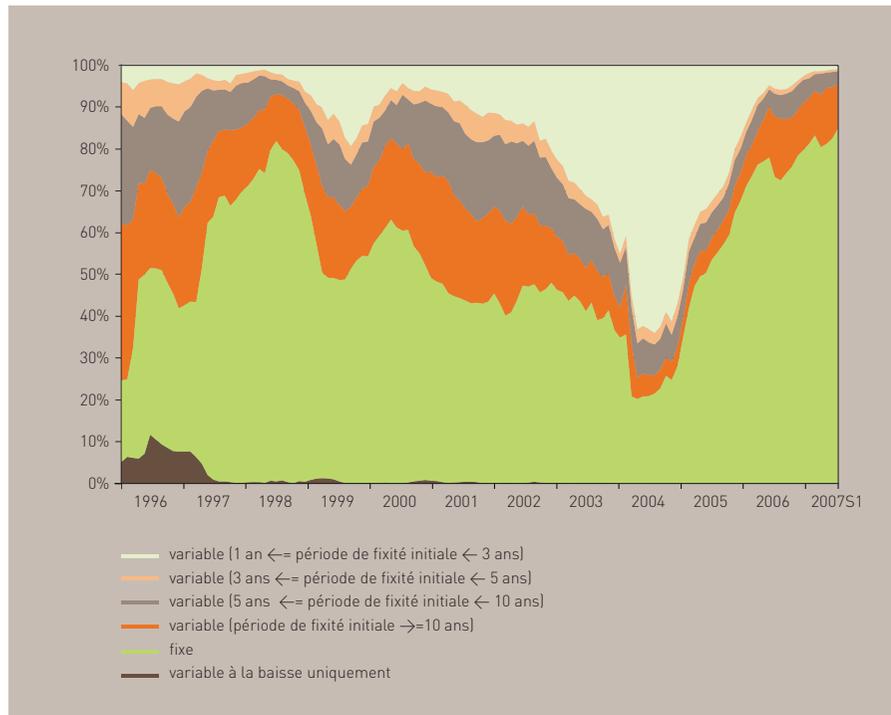
La montée des taux s'étant confirmée et les taux à court terme ayant dépassé depuis quelque temps les taux à long terme, la part de marché des crédits hypothécaires à taux fixe a atteint 86% au deuxième trimestre 2007, du jamais vu. Globalisée avec les crédits ayant une période de fixité initiale de 10 ans ou plus, la part de marché s'élève même à plus de 96% des crédits réalisés au cours du deuxième trimestre 2007. Les crédits dont le taux est fixe pendant une première période de moins de 5 ans ne représentent plus qu'un peu plus de 1% des nouveaux crédits réalisés.

## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 5

SOURCE : UPC (90% DU MARCHÉ)

Ventilation de la production selon les types de taux (en pourcentage)



## Le marché du crédit à la consommation

## Le crédit à la consommation dans son ensemble

Avant de passer à l'analyse séparée des opérations à tempérament<sup>1</sup> d'une part et des ouvertures de crédit d'autre part, il est utile de préciser leur contribution respective au crédit à la consommation : les ouvertures de crédit, qui donnent l'impression d'être majoritaires si l'on se limite à observer le nombre de contrats en cours (près de 7 sur 10), ne représentent - même actuellement - que moins du cinquième du solde restant dû total. Ce décalage s'explique par le fait que les montants en jeu dans le cadre des ouvertures de crédit sont moindres que dans le cas des opérations à tempérament, sans oublier le fait que nombre d'entre elles, bien que comptabilisées dans le portefeuille, ne sont que peu ou pas utilisées.

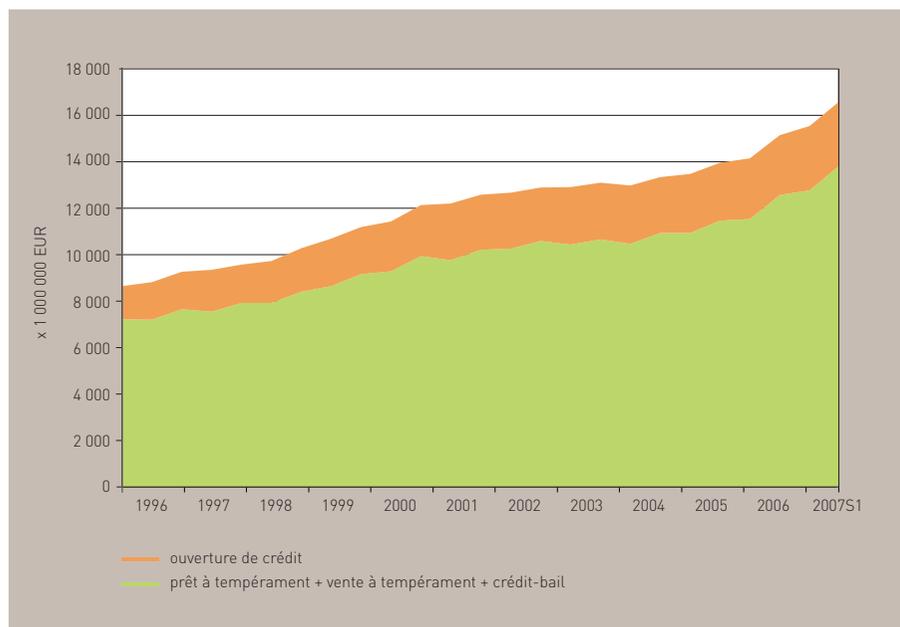
<sup>1</sup> Les opérations à tempérament se composent des prêts à tempérament, des ventes à tempérament et du crédit-bail (cette dernière forme étant devenue tout à fait marginale).



Graphique 1

SOURCE : UPC (96% DU MARCHÉ)

Ventilation de l'encours «crédit à la consommation» en montant

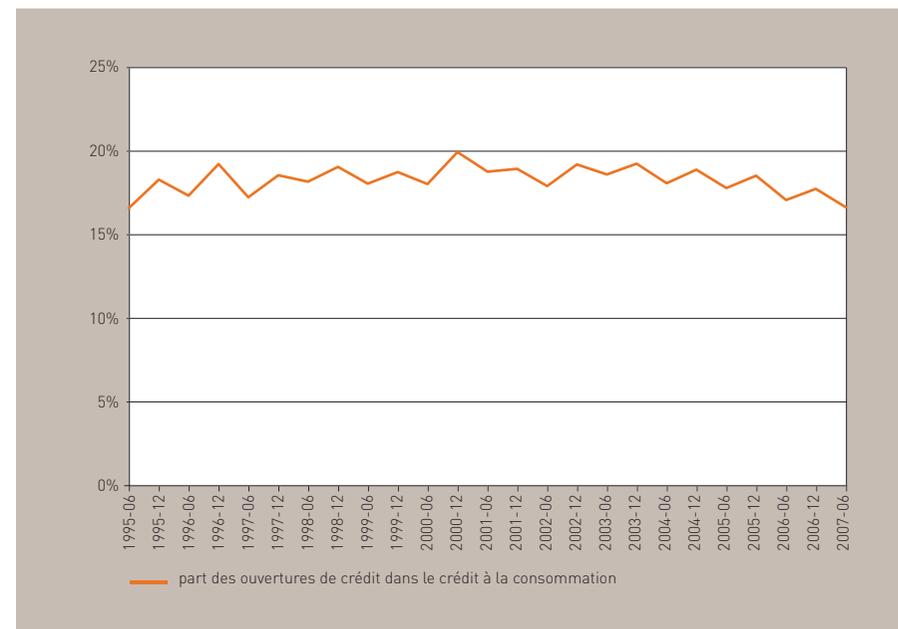


Qui plus est, plutôt que de s'accroître comme certains milieux consommateurs semblent le craindre, la part des ouvertures de crédit dans le crédit à la consommation est particulièrement stable et est toujours restée sous la barre des 20% au cours des 10 dernières années (graphique 2). Au 1<sup>er</sup> semestre 2007, la part de marché des ouvertures de crédit est même descendue à moins de 17%.

Graphique 2

SOURCE : UPC (96% DU MARCHÉ)

Part des ouvertures de crédit dans le crédit à la consommation



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

**Les opérations à tempérament**

Au niveau des montants octroyés sous la forme d'opérations à tempérament, le graphique 3 fait apparaître distinctement que les seconds semestres de chaque année s'avèrent traditionnellement plus faibles que les premiers. Les financements de véhicules neufs ne sont pas étrangers à cette forte saisonnalité, puisque le principal salon de l'auto en Belgique se déroule en tout début d'année civile.

Graphique 3

SOURCE : UPC (96% DU MARCHÉ)

**Prêts à tempérament + ventes à tempérament + crédit-bail**

Du point de vue méthodologique, il est donc fondamental de comparer ce qui est comparable, à savoir les premiers semestres entre eux, ou bien les seconds semestres entre eux.

Si l'on se concentre sur l'évolution récente du marché, on constate que la valeur de la production n'a cessé d'augmenter durant les quatre dernières années. Les deux derniers semestres en date n'ont jamais été aussi élevés. Concrètement, le montant de crédit octroyé au cours du premier semestre 2007 n'a augmenté que de moins de 2% par rapport au premier semestre précédent, cette augmentation étant encore de 20,7% en 2006 par rapport à 2005. Le nombre de nouveaux contrats a également connu une augmentation de moins de 2% par rapport au premier semestre 2006, celle-ci étant encore de l'ordre de 12,7% en 2006 par rapport à 2005.

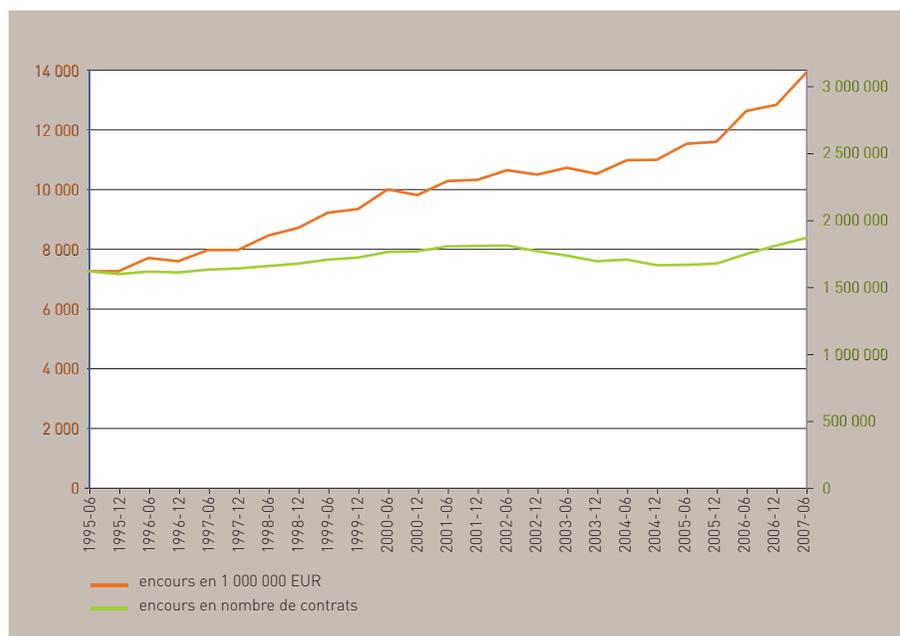
La tendance à long terme est cependant plus instructive : sur 10 ans, le nombre de contrats octroyés n'a augmenté que de moins de 12%, alors que les montants correspondants ont crû de plus de 76% (46% déduction faite de l'inflation).



Graphique 4

SOURCE : UPC (96% DU MARCHÉ)

### Encours en opérations à tempérament



On observe sur le graphique 4 une hausse relativement régulière du portefeuille en opérations à tempérament. Ceci du moins en ce qui concerne les soldes restant dus (+74% sur 10 ans, c'est-à-dire +45% hors inflation), car le nombre de contrats correspondant a toujours connu une croissance nettement plus faible... et même un recul de 2001 à 2005. L'activité n'est donc pas tellement plus intense qu'auparavant, mais le montant moyen des opérations connaît une évolution positive.

### Les ouvertures de crédit

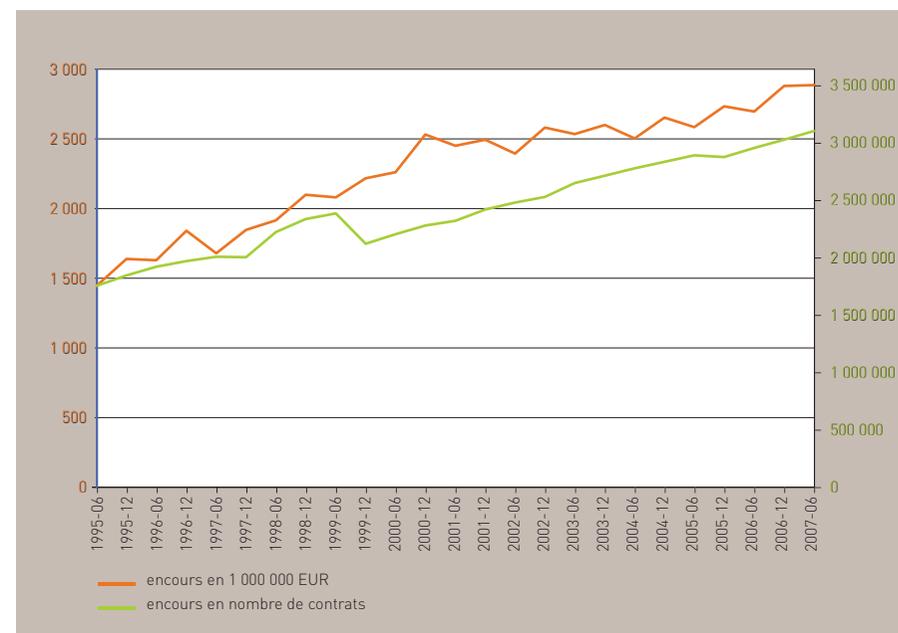
Contrairement aux opérations à tempérament où le nombre de contrats en portefeuille n'a augmenté que très faiblement au cours des 10 dernières années, le nombre d'ouvertures de crédit existantes a crû de manière substantielle sur la même période.

Les montants effectivement prélevés n'ont par contre pas progressé de la même manière que les opérations à tempérament, ce qui explique la part relativement stable, et depuis 2004 en recul, des ouvertures de crédit dans les encours en crédit à la consommation, déjà illustrée sur le graphique 2.

Graphique 5

SOURCE : UPC (96% DU MARCHÉ)

### Encours en ouvertures de crédit



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

## Un moteur pour l'économie

Le tableau récapitulatif suivant présente la croissance du marché, en encours et en production, pour les opérations à tempérament d'une part et les ouvertures de crédit d'autre part.

Tableau 1

SPF ECONOMIE (100% DU MARCHÉ) ET BNB (INFLATION)

**Croissance nominale du crédit à la consommation et inflation (x 1 000 000 EUR)**  
 encours : au 31.12 de chaque année | production : des 12 mois de l'année

	A opérations à tempérament		B ouvertures de crédit		A+B crédit à la consommation		p.m. inflation
	encours	production	encours	production	encours	production	
1995	7 563	3 790	1 757	1 094	9 320		
1996	7 603	4 088	1 928	976	9 531		2,52%
	+0,5%	+7,9%	+9,8%	-10,8%	+2,3%		
1997	8 168	4 237	1 984	997	10 152		1,15%
	+7,4%	+3,6%	+2,9%	+2,1%	+6,5%		
1998	9 061	4 643	2 118	1 013	11 180		0,59%
	+10,9%	+9,6%	+6,8%	+1,6%	+10,1%		
1999	9 717	5 178	2 240	1 025	11 957		1,94%
	+7,2%	+11,5%	+5,8%	+1,1%	+7,0%		
2000	10 196	5 285	2 544	1 031	12 740		2,49%
	+4,9%	+2,1%	+13,5%	+0,6%	+6,5%		
2001	10 709	5 201	2 522	1 052	13 231		2,19%
	+5,0%	-1,6%	-0,9%	+2,0%	+3,9%		
2002	10 896	5 195	2 609	1 134	13 505		1,37%
	+1,8%	-0,1%	+3,4%	+7,8%	+2,1%		
2003	11 009	5 445	2 713	1 089	13 722		1,74%
	+1,0%	+4,8%	+4,0%	-4,0%	+1,6%		
2004	11 443	5 781	2 692	1 262	14 135		2,27%
	+3,9%	+6,2%	-0,8%	+15,9%	+3,0%		
2005	12 043	6 440	2 768	1 953	14 811		2,88%
	+5,2%	+11,4%	+2,8%	+54,7%	+4,8%		
2006	13 312	7 415	3 001	1 783	16 313		1,64%
	+10,5%	+15,1%	+8,4%	-8,7%	+10,1%		

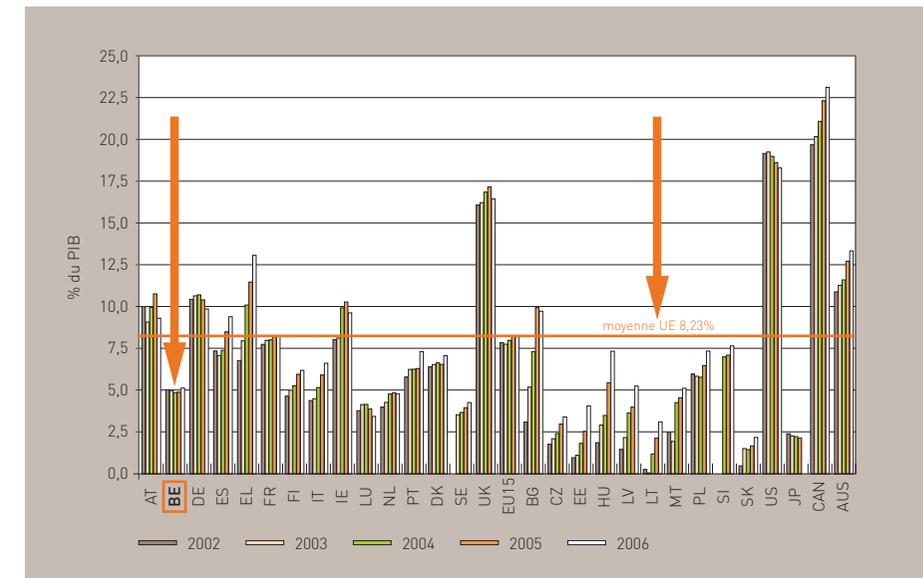
La production en ouvertures de crédit n'étant que du crédit potentiel, elle ne peut être additionnée avec la production en opérations à tempérament. Les encours peuvent par contre être additionnés. On constate ainsi que le portefeuille en crédit à la consommation dépasse fin 2006 les 16 milliards d'euros, une somme importante tant pour l'économie belge dont le crédit est un des stimulants que pour les particuliers dont les projets peuvent ainsi se réaliser.

Si l'on compare à l'échelle internationale, l'on constate toutefois que la Belgique se situe toujours en queue de peloton et que notre pays ne profite dès lors pas de tout un potentiel de croissance économique.

Graphique 6

SOURCE : ECRI

**Encours en crédit à la consommation comme % du PIB annuel des pays de l'UE, des Etats-Unis, du Japon et de l'Australie**





5

Contexte juridique du crédit  
à la consommation

## Contexte juridique du crédit à la consommation

### TAEG maxima légaux

L'arrêté royal du 19 octobre 2006, qui est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2007, a instauré une nouvelle grille des taux annuels effectifs globaux maxima et a mis en place un système d'adaptation automatique des taux maxima.

L'adaptation est fonction de l'évolution de certains indices de référence du marché financier.

Cette évolution est examinée tous les 6 mois, à la fin du mois de mars et de septembre, et donne lieu à une adaptation de taux lorsque l'indice varie d'au moins 0,75 %. Le ou les taux adaptés sont publiés sans délai au Moniteur belge et entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> mois qui suit la publication.

Une première adaptation de + 1 % de l'ensemble des TAEG maxima est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2007. Une seconde adaptation de + 1% est intervenue le 1<sup>er</sup> décembre 2007 pour les TAEG maxima des ouvertures de crédit.

Ces adaptations ont une incidence également sur le taux d'intérêt débiteur annuel des comptes à vue, puisque la loi du 14 mai 2001 prévoit expressément que ce taux ne peut excéder le TAEG maximum fixé pour les ouvertures de crédit sans carte.

### Zérotage des ouvertures de crédit

Egalement d'application depuis le 1<sup>er</sup> février 2007, l'arrêté royal du 24 septembre 2006 a introduit un délai maximum de zérotage de 5 ans pour les contrats de crédit à durée indéterminée ou à durée déterminée de plus de 5 ans, qui ne prévoient aucun remboursement périodique en capital.

### Interdiction d'acheter un animal de compagnie à crédit

La loi du 11 mai 2007 a introduit un nouvel article 10 bis dans la loi du 14 août 1986 relative à la protection et au bien-être des animaux, qui «interdit de conclure tout contrat de crédit, au sens de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, qui vise l'acquisition d'un animal de compagnie». Cette disposition est entrée en vigueur le 14 octobre 2007.

L'UPC avait vivement critiqué cette initiative législative, tant au niveau des principes que dans un souci d'égalité sociale. Cette nouvelle réglementation stigmatise en effet le crédit à la consommation d'une manière inacceptable. Elle restreint en outre de manière injustifiée l'achat d'animaux de compagnie aux personnes les plus nanties.

### Fonds de Traitement du Surendettement

De nouvelles dispositions du Code judiciaire, en vigueur depuis le 28 décembre 2006, précisent les conditions d'intervention du Fonds pour le paiement des états d'honoraires et frais des médiateurs de dettes.

Dorénavant, le médiateur de dettes est tenu, pendant l'élaboration du plan, de retenir une réserve sur les actifs du débiteur pour le paiement de ses honoraires et frais, lesquels sont à charge du débiteur et doivent être payés par préférence.

S'il y a des honoraires impayés, ils seront mis à charge du Fonds dont l'intervention est toutefois limitée aux cas de remise totale de dettes. Le juge peut également faire intervenir le Fonds lorsque le plan prévoit une remise de dettes en capital, pour autant que le débiteur justifie qu'il lui est impossible de payer les honoraires dans un délai raisonnable. L'intervention du Fonds doit être motivée, tant par le médiateur que par le juge.

Ces mesures devraient contribuer à assainir le budget du Fonds qui, actuellement, est toujours alimenté par le seul secteur financier.

Une enveloppe additionnelle de 150.000 € a également été prévue pour l'organisation de campagnes d'information et de prévention en matière de surendettement.

### Directive européenne sur le crédit à la consommation

Sur le plan européen, c'est bien entendu le suivi de la Proposition de directive sur le crédit à la consommation qui a marqué l'actualité de l'année 2007, avec l'accord politique du Conseil Européen qui est intervenu le 21 mai 2007, et le renvoi du texte de la directive devant le Parlement Européen qui a entamé sa seconde lecture à la fin du mois de septembre. D'une manière générale, le secteur déplore l'impact négligeable de la proposition de directive sur le développement du crédit transfrontalier.

Cette absence de réelle valeur ajoutée a été confirmée par une Etude d'impact qui a été réalisée à la demande du Parlement Européen, et dont les résultats ont été rendus publics en avril 2007.

On peut y lire, notamment, que la proposition de directive ne conduira pas à une augmentation de la demande ni à une croissance économique, que certaines dispositions (notamment en matière de publicité et d'information précontractuelle) auront un effet contraire sur le plan de la protection des consommateurs et qu'elles généreront de surcroît des coûts additionnels pour les prêteurs.

L'UPC a poursuivi les efforts pour relayer les préoccupations et les priorités du secteur, notamment au niveau de l'exclusion, du champ d'application de la directive, des crédits de petit montant et de courte durée ainsi que l'exclusion, au niveau des intermédiaires de crédit, des vendeurs et prestataires de services qui n'agissent en cette qualité qu'à titre accessoire.

La limitation de l'assiette du TAEG aux seuls coûts purement financiers et la détermination d'une indemnité de emploi qui compense d'une manière juste et équitable les pertes subies par le prêteur en raison du remboursement anticipé du crédit, font également partie des revendications portées par l'UPC.

De même, en ce qui concerne les contrats de crédit liés, l'Union Professionnelle du Crédit continue à réclamer la suppression du régime de responsabilité solidaire et indivisible du prêteur et du vendeur en cas de non-livraison ou de non-conformité du bien ou du service.

Enfin, le secteur plaide pour la suppression des nombreuses discrétions laissées aux Etats membres, au détriment de l'harmonisation totale.



## Cadre juridique du crédit hypothécaire

### Les seniors souhaitent pouvoir contracter des crédits-logement inversés

Fin 2006, l'UPC a communiqué à la CBFA et au Cabinet du Ministre de l'Economie de l'époque, un projet de texte consacré à ce nouveau type de crédit à l'intention des seniors. Depuis lors, divers organismes se sont exprimés sur ce sujet, notamment dans le cadre de l'après-midi d'étude organisé par le Forum Financier Belge le 8 mai dernier. L'UPC tient compte de ces points de vue dans la nouvelle réglementation sur laquelle elle travaille actuellement. Elle attend également les options que soutiendra le nouveau Ministre de l'Economie. L'UPC constate que les seniors manifestent de l'intérêt pour le futur produit.

Par le biais du crédit inversé, les seniors pourront bénéficier d'un capital en un versement unique ou par versements périodiques, sans obligation de remboursement ou de paiement d'intérêts pendant la durée du contrat. L'un des avantages majeurs de ce type de crédit par rapport à la vente en viager est que la personne âgée reste propriétaire du bien sur lequel l'hypothèque en garantie est constituée. Au terme du contrat, soit le bien est conservé dans le patrimoine de la famille moyennant remboursement de la dette à concurrence au maximum de la valeur du bien, soit l'entreprise hypothécaire est autorisée à vendre le bien. Le crédit inversé peut être considéré comme un pilier supplémentaire en matière de pensions.

### Vers une adaptation de la loi sur le crédit hypothécaire ?

Un des aménagements, encouragé par l'UPC, consisterait à régler le statut des intermédiaires en crédit hypothécaire. Les activités de ces intermédiaires n'ont en effet encore fait l'objet d'aucune réglementation. La Commission européenne a lancé récemment une adjudication pour la réalisation d'une étude préalable à sa décision de réglementer ou non ce statut au niveau européen.

Parallèlement aux indispensables adaptations techniques, la loi pourrait éventuellement être complétée par des règles de conduite à appliquer par les intermédiaires et les entreprises hypothécaires dans la phase précontractuelle. En se basant entre autres sur les données de la Centrale des Crédits aux Particuliers et sur les informations fournies par le candidat-emprunteur, les entreprises hypothécaires ne peuvent proposer un produit qu'en se basant sur la situation du client au moment de la demande. Elles lui communiquent ensuite les informations utiles pour qu'il puisse décider sous sa propre responsabilité de contracter ou non.

L'UPC plaide aussi pour le remplacement urgent de l'indemnité de emploi, actuellement en vigueur en cas de remboursement anticipé du crédit hypothécaire, par une technique plus équitable et plus objective. L'actuelle limitation de cette indemnité à trois mois d'intérêts sur le capital remboursé est inéquitable, arbitraire et largement insuffisante pour couvrir les coûts effectifs du remboursement. L'indemnité ne tient compte ni de la durée de fixité garantie du taux d'intérêt, ni des caps pour la variabilité du taux d'intérêt, ni du moment du remboursement anticipé. Il faut certainement veiller à garantir la rentabilité durant les cinq premières années du crédit.

### Après 15 ans, renouvellement des inscriptions hypothécaires

Le 1<sup>er</sup> janvier 1993, la durée de validité des inscriptions a été portée de 15 à 30 ans. Comme cette modification s'appliquait à toutes les inscriptions non échues au 1<sup>er</sup> janvier 1993, aucun renouvellement ne devait intervenir durant la période 1993-2007. Au cours du dernier trimestre de 2007, il faudra donc préparer le renouvellement des inscriptions qui arrivent à échéance début 2008. Ce renouvellement s'accompagne de frais pour l'emprunteur, lequel doit recevoir à cet égard toutes les informations requises. Dans certains cas, il peut être intéressant pour lui de rembourser anticipativement le solde du crédit afin d'éviter ces frais. Un allongement de la durée de validité jusqu'à 50 ans par exemple, comme en France, constituerait une solution très favorable tant pour les entreprises hypothécaires que pour les emprunteurs, puisqu'elle permettrait de réduire à la fois les coûts et les tâches administratives.

### Vers une révision de la loi sur les pratiques du commerce et la protection du consommateur ?

Concernant le crédit hypothécaire, l'un des éléments clés de cette loi est la problématique de l'offre conjointe. Le consommateur n'a pas intérêt à ce que l'on interdise l'offre conjointe, mais bien à bénéficier d'une information claire lui permettant de contracter en toute connaissance de cause. C'est ce que visait le législateur en complétant la législation sur le crédit hypothécaire en 1998. Le même objectif était poursuivi au niveau européen en 2001, avec le code de conduite européen relatif aux crédits-logement. Ce code impose au prêteur de dispenser des informations personnalisées concernant notamment le taux d'intérêt, les diminutions de taux et le coût des assurances liées au crédit hypothécaire. Qu'il nous soit permis de rappeler ici le caractère contraignant des codes de conduite basés sur le Code civil et sur la loi sur les pratiques du commerce. C'est aux entreprises qu'il incombe d'appliquer correctement cette réglementation progressiste en matière de crédit hypothécaire.

## Simplifications administratives dans l'intérêt de l'emprunteur, de l'entreprise hypothécaire et du notaire

La Fédération du Notariat, ASSURALIA et l'UPC informent régulièrement leurs membres notaires et entreprises hypothécaires de modernisations et de modèles d'actes trilingues dans le cadre du crédit hypothécaire.

Ces adaptations interviennent dans le cadre d'un Protocole, un document évolutif favorisant une collaboration efficace entre notaires et entreprises, une procédure efficace qui ne peut que bénéficier au client.

Vous trouverez ci-après un bref commentaire de quelques-uns des thèmes abordés dans le Protocole.

En ce qui concerne la représentation de l'entreprise hypothécaire lors de la passation de l'acte de crédit, l'UPC souhaite que les entreprises puissent recourir à très bref délai à la signature électronique afin de pouvoir signer l'acte à distance.

Etant donné que les données relatives au contrat de crédit doivent être communiquées à la Centrale des Crédits aux Particuliers dans les deux jours ouvrables de la clôture du contrat, il a été convenu que les notaires informeraient les entreprises hypothécaires dans les 24 heures de la passation de l'acte, via le bon pour grosse, que l'acte a été passé.

Un modèle de bordereau d'inscription hypothécaire a été réalisé. Le bordereau doit être déposé au Bureau de conservation des hypothèques et est utilisé tant pour l'inscription initiale que pour un renouvellement de l'inscription. Il existe actuellement, au lieu de la remise d'un chèque à la passation de l'acte, une procédure uniforme pour le transfert électronique du montant du crédit au notaire, prévoyant notamment des instructions au cas où l'acte de crédit ne serait pas passé.

Un modèle uniforme a également été prévu pour l'acte notarié de mainlevée volontaire d'une hypothèque conventionnelle. Une reconstitution exacte de l'historique de l'entreprise hypothécaire au profit de laquelle l'inscription hypothécaire a été prise initialement est très importante dans le cadre de la radiation de la mainlevée. C'est pour cette raison que la CBFA a décidé de publier sur son site les historiques des entreprises hypothécaires dont elle dispose.

Des recommandations ont également été mises en chantier à l'intention des entreprises et des notaires dans le cadre de la procédure facultative pour le notaire concernant les dossiers de mainlevée d'une inscription en matière d'hypothèque conventionnelle. Il n'existait jusqu'alors qu'une méthode assez complexe de radiation de la mainlevée, utilisant l'acte de mainlevée volontaire dont question ci-avant. Le notaire pourra dorénavant décider de continuer à utiliser cette procédure dans certains cas et d'appliquer la nouvelle méthode facultative pour la grande majorité des dossiers peu complexes. Dans ce dernier cas, il rédigera lui-même un «certificat notarial» où il confirmera unilatéralement que le créancier a donné son accord sur la radiation de l'inscription ou la réduction de l'hypothèque.

L'Administration fédérale Documentation patrimoniale travaille à l'intégration et à l'automatisation de la documentation patrimoniale. Pour compléter cette documentation, l'UPC demande que l'on prévoie un accès à cette documentation via la parcelle cadastrale. Cet accès peut parfaitement être créé dans l'actuel système hypothécaire, basé sur la personne. A cet effet, une identification unique doit être attribuée à chaque bien immobilier avant qu'il puisse être cédé et le bien doit donc recevoir au préalable un numéro de cadastre. Le Cadastre devra intervenir en début de course et non plus par après. Tous les transferts doivent être consignés dans le registre des hypothèques même ceux qui sont effectués en vertu de la loi et ceux qui font suite à ou résultent d'un décès.

### Le White Paper européen permettra-t-il enfin d'envisager une intégration européenne des marchés hypothécaires ?

Dans le cadre des progrès importants réalisés dans l'élaboration d'un White Paper européen en matière de crédit hypothécaire, l'UPC a prêté sa collaboration en rassemblant des informations et en formulant les points de vue du secteur. Une étape essentielle de ce processus a été la publication, mi-décembre 2006, des rapports du Mortgage Industry and Consumers Dialogue Group et du Mortgage Funding Experts Group, qui couvrent les aspects les plus divers du crédit hypothécaire. Le White Paper a été publié le 18 décembre 2007. Les points de vue développés dans ce dossier ont aussi été repris ces derniers mois dans le cadre du Green Paper on Retail Financial Services notamment. Ils se fondent sur des principes de base, comme le constat que l'intégration des marchés hypothécaires est en voie de réalisation, grâce notamment à la concurrence et à l'intervention de nouveaux acteurs sur le marché. Les mesures réglementaires tendant à une intégration plus poussée, avec comme résultat un élargissement de l'éventail des produits et une diminution des prix des crédits, doivent être adéquates et proportionnelles et servir les intérêts des emprunteurs (protection) comme des prêteurs (rentabilité et santé financière). Il faut donc penser en termes de «better regulation»: cohérence de la législation, équilibre entre les droits et les obligations des parties et dans cette optique, l'inévitable analyse préalable des coûts et profits. Une décision concernant d'éventuelles mesures européennes doit donc prendre en compte une harmonisation complète et ciblée excluant désormais tout "gold-plating" par les Etats membres dans les domaines visés. Un cross reading de l'actuelle version de la Proposition de directive en matière de crédit à la consommation serait regrettable.

### La problématique des subprimes américains : d'une démocratisation bien intentionnée du crédit au laxisme

Le rattachement du marché du crédit hypothécaire américain aux marchés des capitaux internationaux au travers de techniques financières innovantes imposant aux investisseurs de prendre des risques accrus, a des répercussions hautement dommageables. Parallèlement, la législation en matière d'octroi de crédits était devenue très souple. Des crédits pouvaient être accordés à des personnes aux revenus trop faibles. En effet, depuis des décennies, les prêteurs partaient du principe que la valeur des habitations augmente avec l'âge. En outre, des taux d'intérêt d'appel outrageusement bas étaient pratiqués, entraînant, après modification des taux, un bond à la hausse des taux d'intérêt tout aussi inacceptable. De nombreux emprunteurs se sont dès lors vus contraints de suspendre leurs remboursements.

En Belgique, les emprunteurs et les entreprises hypothécaires font montre d'un plus grand réalisme qui les pousse à étudier très attentivement la solvabilité du candidat-emprunteur. Le législateur incite à davantage de prudence, quelquefois à outrance, en interdisant par exemple purement et simplement les taux d'intérêt promotionnels dans le cadre des taux variables. Tout est question de conditions et d'information. Au-delà de cela, les entreprises hypothécaires doivent avoir conscience qu'une attitude responsable est de mise en matière de risques. La crise des subprimes ne doit certainement pas être un frein à l'innovation en matière de produits. Ceci, la Commission européenne semble l'avoir compris.



## Législations connexes

### Cautonnement à titre gratuit

La loi du 3 juin 2007 relative au cautionnement à titre gratuit a inséré de nouvelles dispositions dans le Code civil qui visent à renforcer la protection et la prise de conscience de la caution qui agit à titre gratuit. Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2007.

La loi a pour portée le cautionnement «à titre gratuit», au sens de «l'absence de tout avantage économique, tant direct qu'indirect, dans le chef de la caution». Sont donc essentiellement visées les cautions dites «profanes» qui garantissent la dette d'un ami ou d'un membre de la famille pour rendre service.

Le contrat de cautionnement doit faire l'objet d'un contrat écrit distinct du contrat principal et comporter une mention manuscrite obligatoire. Il ne peut dépasser 5 ans lorsque l'obligation principale est conclue pour une durée indéterminée.

L'étendue du cautionnement est en outre limitée à la somme indiquée au contrat et les intérêts ne peuvent dépasser 50% du montant principal. De surcroît, le montant du cautionnement ne peut pas être manifestement disproportionné par rapport aux facultés de remboursement de la caution.

La loi prévoit également des obligations en terme d'information de la caution, au minimum une fois par an lorsque le contrat principal est exécuté de manière régulière par le débiteur. Si le débiteur n'exécute pas ses obligations, dans ce cas, toute communication qui lui est adressée en lien avec l'inexécution doit être effectuée simultanément et dans les mêmes formes à la caution. A défaut, le créancier ne pourra pas se prévaloir de l'accroissement de la dette.

Enfin, la loi limite les obligations des héritiers de la caution à la part d'héritage qui revient à chacun d'entre eux.

Cette réglementation de la caution à titre gratuit est susceptible d'avoir une incidence sur le cautionnement en crédit à la consommation. Il conviendra d'apprécier la nature gratuite ou non de la caution garantissant un contrat de crédit régi par la loi du 12 juin 1991 et de faire, le cas échéant, une application cumulative des deux réglementations, en l'absence de contradiction entre elles.

Législations connexes



# 8

## Les organes de l'Union

## Les organes de l'Union

### Comité de Direction



Président  
Président sortant  
Vice-Présidents

**Bernard BEYENS**, CITIBANK BELGIUM S.A.  
**Paul HERMANS**, ETHIAS BANQUE S.A.  
**Marianne DELBROUCK**, KBC BANK N.V.  
**Rainer STOFFELS**, EULER HERMES CREDIT INSURANCE S.A.

Secrétaire du Bureau  
Trésorier

**Eric de CROMBRUGGHE**, AXA BANK BELGIUM S.A.  
**Joanna VAN BLADEL**, DEXIA BANQUE S.A.

Membres

Luc ADRIAENSSEN, KREFIMA N.V. - Inge AMPE, ING BELGIQUE S.A. - Gérald BOGAERT, EUROPABANK N.V. - Dominique CHARPENTIER, ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V. - Jean Louis DE VALCK, AGRICAISSE S.C.R.L. - Christian GUIRAUD, CETELEM BELGIUM S.A. \* - Paul HEYMANS, ALLIANZ BELGIUM S.A. - Gilles SAURET, COFIDIS S.A. \* - Stéphane STIERLI, PSA FINANCE BELUX S.A. - Philippe VAN HELLEMONT, FORTIS BANQUE S.A.

Les personnes dont les noms figurent en caractères gras sont membres du Bureau.

\* Membre Observateur

## Secrétariat



Piet VAN BAEVEGHEM, Secrétaire Général  
 Jozef T'JAMPENS, Premier Conseiller  
 Sandrine JOURDAIN, Conseiller  
 Frans MEEL, Conseiller  
 Christa VANHOUTTE, Secrétaire de direction

Rue Ravenstein, 36, B5, 1000 BRUXELLES  
 Tél. 02/507 69 90 - Fax 02/507 69 92  
<http://www.upc-bvk.be> - [upc-bvk@febelfin.be](mailto:upc-bvk@febelfin.be)

## Commissions techniques

### COMMISSION JURIDIQUE

Président M. E. MESSELY (DEXIA BANQUE)  
 Vice-Président M. A. SENEAL (AGRICAISSSE/LANBOKAS)

Membres effectifs	Suppléants	Entreprises
M. R. BISCIARI		ING BELGIQUE
Mme Ch. BONNAMI		DEXIA BANQUE
Mme V. DANNEELS	M. P. VANOBBERGEN	CREDIMO
Mme S. DAUSSOGNE		CETELEM BELGIUM
Mme A.F. FAUVILLE	Mme M. PAUWELS	RECORD BANK
M. T. GENARD		FIDEXIS
M. P. HERMANS		ETHIAS BANQUE
Mme Y. HOORNAERT	M. Th. MANIQUET	FORTIS BANQUE
M. J. JACOBS	M. L. JANSSENS	EUROPABANK
M. Ch. LIZEE		CITIBANK BELGIUM
M. Ch. LUZZI		COFIDIS
M. E. MESSELY		DEXIA BANQUE
M. L. PLUYMERS		ALLIANZ BELGIUM
M. B. RASQUAIN		ATRADIUS CREDIT
		INSURANCE
M. B. SEGHERS	M. F. VAN DER HERTEN	KBC BANK
Mme F. SEGHERS		BANK J. VAN BREDA & Co
M. A. SENEAL	Mme V. ALLIET	AGRICAISSSE/LANBOKAS
M. J. TORFS	M. P. VAN BREE	CENTEA
Mme A. VAN BAEL	Mme N. VAN PETEGEM	EULER HERMES CREDIT
		INSURANCE
M. D. VAN DOOREN		AUXIFINA
Mme H. VAN LOOK	M. E. CORTENS	AXA BANK BELGIUM
M. J. VERLAET		KREFIMA



## COMMISSION DES AFFAIRES FINANCIERES ET ECONOMIQUES

Président	M. J.L. DE VALCK (AGRICAISSE/LANBOKAS)	
<b>Membres effectifs</b>	<b>Suppléants</b>	<b>Entreprises</b>
M. H. BEKAERT		FORTIS INSURANCE BELGIUM
M. G. BOGAERT	M. L. JANSSENS	EB-LEASE/EUROPABANK
M. F. BOISSEL		FIDEXIS
M. A. BRABANT	Mme Ch. BRABANDER	CETELEM
M. Ph. COLPIN	M. Ph. VERBEECK	AXA BANK BELGIUM
M. G. de BIE		CITIBANK
M. J. DECLEYN		ATRADIUS CREDIT INSURANCE
M. R. DE RAUW		FORTIS BANQUE
M. J.L. DE VALCK		AGRICAISSE/LANBOKAS
M. S. GODIN		COFIDIS
M. R. LAVOIX	M. R. DEYAERT	SAINT-BRICE
M. E. LEFEBVRE	M. R. GOEMAERE	ALPHA CREDIT
M. F. LIBERT		RECORD BANK
M. S. MEURISSE		CREDIBE
M. P. PILAET		CENTEA
M. R. PILATE		FORTIS BANQUE
M. R. TION	M. G. DE CALUWE	DEXIA BANQUE
Mme L. TORKHANI	Mme Ch. DE BRABANDERE	ING BELGIQUE
Mme T. VAN DE GAER		WINTERTHUR
M. E. VAN DER STRATEN		RBS (RD EUROPE)
M. D. VANDEUREN	Mme E. DANAU	KBC BANK
M. J. VAN HEMELRIJCK		KREFIMA
M. Ph. VAN VRECKHEM		AUXIFINA

## COMMISSION CREDIT HYPOTHECAIRE

Président	M. P. HEYMANS (ALLIANZ BELGIUM)	
Vice-Président	M. Ph. D'HAEN (CREDIBE)	
<b>Membres effectifs</b>	<b>Suppléants</b>	<b>Entreprises</b>
M. H. BEKAERT		FORTIS INSURANCE BELGIUM
Mme. S. BONGARD		EUROPABANK
M. Ch. BONNAMI	M. G. DE CALUWE	DEXIA BANQUE
M. G. BOURLART	Mme Ch. DE BRABANDERE et M. J. VANDENBROUCKE	ING BELGIQUE
Mme F. COULON		AGRICAISSE/LANBOKAS
M. M. DECHEVRE		AXA BANK BELGIUM
M. Ph. DEMAZY		DEXIA SOCIÉTÉ DE CREDIT
M. Ph. D'HAEN		CREDIBE
M. G. DOMS		VIVIUM
M. P. HEYMANS		ALLIANZ BELGIUM
Mme Y. HOORNAERT	M. Th. MANIQUET	FORTIS BANQUE
M. J. LLORENS	M. M. VANDERBRUGGEN	AUXIFINA
M. E. DESNYDER		ASSURALIA
M. Ph. SEYNAEVE	M. E. CASIER	RECORD BANK
M. J. TORFS		CENTEA
M. F. VAN DER HERTEN		KBC BANK
M. G. VAN DE WALLE		KREFIMA
Mme H. VAN LOOK		AXA BANK BELGIUM
Mme M. VOUNCKX	M. R. PILATE	FORTIS BANQUE

**COMMISSION FINANCEMENT AUTOMOBILE**

Président M. S. STIERLI (PSA FINANCE BELUX)

## Membres effectifs

M. D. BAELE  
 M. Ch. BAL  
 Mme A. BEYENS

M. W. CEULEMANS  
 Mme M. DEJONGHE  
 Mme M. DELBECQUE  
 M. B. DIRCKX  
 M. F. FIGLAK  
 M. R. GOEMAERE

M. L. JANSSENS  
 M. B. LENS

M. B. PICOU  
 M. U. SETTI  
 M. S. STIERLI  
 Mme A. STRUYF  
 M. D. VANDE PUTTE

M. F. VEYS

## Suppléants

## Entreprises

RECORD BANK  
 VAN BREDA CAR FINANCE  
 DAIMLERCHRYSLER  
 FINANCIAL SERVICES  
 FCE BANK  
 VOLKSWAGEN BANK  
 FORTIS BANQUE  
 AXA BANK BELGIUM  
 DEXIA BANQUE  
 ALPHA CREDIT / NISSAN  
 FINANCE BELGIUM  
 EB-LEASE  
 EULER HERMES CREDIT  
 INSURANCE  
 BANQUE CPH  
 CETELEM  
 PSA FINANCE BELUX  
 BMW FINANCIAL SERVICES  
 ATRADIUS CREDIT  
 INSURANCE  
 GENERAL MOTORS ACC



## LISTE DES MEMBRES au 31 décembre 2007

AGRICAISSSE S.C.  
ALLIANZ BELGIUM S.A.  
ALPHA CARD S.C.R.L.  
ALPHA CREDIT S.A.  
AMERICAN EXPRESS INTERNATIONAL Inc.  
AREMAS S.A.  
ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V.  
AUXIFINA S.A.  
AXA BANK BELGIUM S.A.  
BANK J. VAN BREDA & Co N.V.  
BANQUE CPH S.C.R.L.  
BANQUE DEGROOF S.A.  
BANQUE DE LA POSTE S.A.  
BANQUE DELEN & de SCHAETZEN S.A.  
BCC CORPORATE S.A.  
BHW BAUSPARKASSE A.G.  
BMW FINANCIAL SERVICES BELGIUM N.V.  
BNP PARIBAS LEASE GROUP S.A.  
CBC BANQUE S.A.  
CENTEA N.V.  
CETELEM BELGIUM S.A.  
CITIBANK BELGIUM S.A.  
COFIDIS S.A.  
CREDIBE S.A.  
CREDIMO N.V.  
DAIMLERCHRYSLER FINANCIAL SERVICES N.V.  
DELTA LLOYD BANK N.V.  
DEXIA BANQUE BELGIQUE S.A.  
DEXIA, Société de crédit S.A.  
DHB BANK N.V.  
EB-LEASE N.V.  
ETHIAS BANQUE S.A.  
EULER HERMES CREDIT INSURANCE S.A.  
EUROPABANK N.V.  
FCE BANK plc  
FIDEXIS S.A.  
FIDUSUD S.A.  
FIMASER S.A.  
FINAREF BENELUX S.A.  
FONDS DU LOGEMENT WALLON S.C.  
FORTIS BANQUE S.A.  
FORTIS INSURANCE BELGIUM S.A.  
GENERAL MOTORS ACCEPTANCE CORPORATION, CONTINENTAL  
GOFFIN BANK N.V.  
ING BELGIQUE S.A.  
KBC BANK N.V.  
KBC PINTO SYSTEMS S.A.  
KREFIMA N.V.  
LANBOKAS C.V.B.A.  
L'ENTR'AIDE FINANCIERE DU TOURNAISIS S.A.  
NEOFIN N.V.  
NISSAN FINANCE BELGIUM S.A.  
PSA FINANCE BELUX S.A.  
P&V ASSURANCES S.C.  
RBS (RD EUROPE) B.V.  
RECORD BANK S.A.  
RECORD CREDIT SERVICES S.C.R.L.  
SAINT-BRICE S.A.  
SOCIETE PATRONALE HYPOTHECAIRE S.A.  
VAN BREDA CAR FINANCE N.V.  
VDK SPAARBANK N.V.  
VIVIUM N.V.  
VOLKSWAGEN BANK GMBH  
WINTERTHUR EUROPE S.A.



# UPC

Union Professionnelle du Crédit



RAPPORT ANNUEL  
2007