

# 2014

## RAPPORT ANNUEL



## Union Professionnelle du Crédit



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





# Union Professionnelle du Crédit



RAPPORT ANNUEL  
2014





## 1 Mot du Président du Conseil d'Administration \_\_\_\_\_ 5



<b>2</b>	<b>L'Union Professionnelle du Crédit</b>	<b>7</b>
2.1.	Un interlocuteur représentatif et spécialisé	7
2.2.	Synergie	7
2.3.	Les membres de l'UPC	7
2.4.	L'évolution du membership	8
2.5.	Les services aux membres : Un carrefour du secteur financier	8
2.5.1.	Information et formation	8
2.5.2.	Lobby au niveau régional, fédéral et européen	11
2.5.3.	Communication	12
2.6.	Le service au consommateur : crédit responsable	12
2.6.1.	Code de conduite comportant des principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable	12
2.6.2.	Programme d'accompagnement en cas d'aléas de la vie	12



<b>3</b>	<b>L'évolution du marché du crédit aux particuliers</b>	<b>15</b>
3.1.	Crédits aux particuliers - mise en perspective et évolution au cours des 10 dernières années	15
3.2.	Crédit à la consommation	
3.2.1.	les opérations à tempérament	19
3.2.2.	les ouvertures de crédit	21
3.3.	Le crédit à la consommation : moteur de l'économie	23
3.4.	Le marché du crédit hypothécaire	
3.4.1.	Evolution de l'activité de crédit	24
3.4.2.	Montants moyens	26
3.4.3.	Ventilation de la production selon l'affectation	27
3.4.4.	Ventilation de la production selon le type de taux	29
3.4.5.	Impact de la régionalisation du bonus logement	32

## Table des matières



<b>4</b>	<b>Développements en matière de crédit à la consommation</b>	<b>33</b>
4.1.	Introduction	33
4.2.	Application de la loi dans le temps	35
4.3.	Champ d'application	35
4.3.1.	Le « consommateur »	36
4.3.2.	L'administration de la preuve	36
4.4.	Protection du consommateur en crédit à la consommation	37
4.4.1.	Promotion du crédit	37
	Publicité	37
4.4.2.	Phase précontractuelle et formation du contrat	37
	Obligation de renseignements	37
	Obligation de conseil particulier : le contrat le plus adapté	38
	Devoir d'investigation et évaluation de solvabilité	38
4.5.	Centrale des Crédits aux Particuliers	39
4.6.	Accès à l'activité des prêteurs et intermédiaires de crédit	40
4.6.1.	Prêteurs	40
4.6.2.	Intermédiaires de crédit	40
4.7.	Connaissances requises pour les intermédiaires de crédit à la consommation	42
4.8.	Compétence particulière en matière de recherche d'infractions	42
4.9.	Dispositions transitoires	43



<b>5</b>	<b>Développements en matière de crédit hypothécaire</b>	<b>45</b>
5.1.	Le status quo du Livre VII en ce qui concerne le crédit hypothécaire	45
5.2.	La transposition de la Directive Européenne en perspective	47
5.3.	Une réduction attendue des mesures fiscales de faveur	48
5.4.	Revalorisation de la communication avec le Notariat	50
5.4.1.	Le dossier prioritaire : numérisation de la communication	50
5.4.2.	L'actualisation du Protocole de Febelfin – Assuralia – Fédération du Notariat	51
5.5.	Le nouveau mécanisme de solidarité en matière d'assurances du solde restant dû pour les personnes présentant un risque de santé accru	51
5.6.	Initiative législative visant à prolonger la durée de validité de l'inscription hypothécaire	52
5.7.	Initiative législative pour la signature électronique des sûretés	54



<b>6</b>	<b>Les organes de l'Union</b>	<b>55</b>
6.1.	Conseil d'Administration	55
6.2.	Secrétariat	57
6.3.	Commissions techniques	58
6.4.	Liste des membres	62



## Mot du Président du Conseil d'Administration







## Mot du Président du Conseil d'Administration

Mesdames et Messieurs,

L'année 2014 a été une année mouvementée pour le **crédit hypothécaire**. Jusqu'au milieu de 2014, le secteur a été confronté à une baisse des chiffres de la demande et de la production en comparaison avec l'année précédente, qui n'était pas une année exceptionnelle.

A partir de 2012, la tendance à la baisse a été amorcée par l'arrêt des mesures de soutien relatives aux crédits verts. La décision du gouvernement flamand de réduire le soutien fiscal du régime du **bonus logement** à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour les nouveaux crédits a mis fin à cette baisse de production. Les clients qui pouvaient encore passer un acte avant le 31 décembre 2014 au plus tard continuent de bénéficier du régime actuel plus avantageux. Cette décision, communiquée en été, a provoqué une véritable ruée sur le marché du logement à l'automne 2014. Non seulement en Flandre, mais également dans les autres régions parce que des décisions similaires y étaient attendues.

La baisse constante des taux d'intérêt à long terme et des taux des crédits hypothécaires a engendré à la même période une énorme **vague de refinancement**. Les emprunteurs ont introduit massivement des demandes de révision de leurs taux de crédit hypothécaire. Bien que la plupart des emprunteurs aient opté pour un taux débiteur fixe pour toute la durée du crédit ou du moins une bonne partie de celle-ci, et que donc en principe ils n'entraient pas en compte pour une révision de taux, pour des raisons commerciales la plupart des prêteurs n'ont pas eu d'autre alternative que de leur accorder une diminution de taux. Dans ce contexte extrêmement positif pour l'emprunteur, il faut toutefois souligner que l'indemnité de remploi forfaitaire égale à trois mois d'intérêt ne suffit pas à compenser la perte que le prêteur subit habituellement en pareil cas. Il est fréquemment perdu de vue que le prêteur a reconverti ces contrats en engagements d'une autre nature vu leur longue durée et le taux fixe. La question qui va certainement se poser en 2015 sera de savoir si les contrats de crédit de longue durée à taux fixe seront finalement soutenables étant donné la faible indemnité forfaitaire en cas de refinancement. Les effets de la vague de refinancement massive de la fin 2014 vont en effet perdurer encore longtemps.

La législation relative au crédit hypothécaire devra être revue pour le 21 mars 2016 au plus tard à l'occasion de la transposition de la **directive « crédits logement »**. L'UPC a déjà insisté auprès des autorités compétentes afin de pouvoir disposer le plus rapidement possible, et plus précisément mi-2015, de la loi de transposition, de telle sorte que nos entreprises aient la possibilité de programmer à temps les adaptations nécessaires à la future réglementation. La transposition de la directive en ce qui concerne son champ d'application va en effet impacter lourdement les opérations, entre autres sur le plan du traitement comptable, de l'information statistique, des fonds propres et des enregistrements obligatoires à la CCP.

L'absence flagrante d'harmonisation dans la directive comporte un réel danger de « goldplating » et de « surréglementation » dans la loi de transposition, avec comme conséquence potentielle une hausse des coûts et un déséquilibre dans la balance des intérêts des emprunteurs et des prêteurs. L'accord de gouvernement semble comporter un engagement d'éviter le goldplating inutile. Le législateur doit surtout veiller à une concurrence suffisamment forte, avec un éventail suffisamment large de produits transparents par lesquels l'emprunteur pourra prendre ses décisions en toute connaissance de cause.



### Mot du Président du Conseil d'Administration

La transposition devra être réalisée dans le **Livre VII du Code de droit économique**. Le Livre VII intègre quatre réglementations jusqu'ici distinctes, à savoir outre le crédit hypothécaire et le crédit à la consommation, les services de paiement et l'ensemble des règles relatives à la Centrale des Crédits aux Particuliers.

Dans le rapport 2013, nous soulignons déjà le fait que malgré la profonde réforme du **crédit à la consommation** en 2010 visant à transposer la Directive 2008/48/UE concernant les contrats de crédit aux consommateurs, le gouvernement s'apprêtait à apporter de nombreuses modifications au régime en vigueur. Parmi les grands changements figure un tout nouveau système d'accès à la profession pour les intermédiaires de crédit qui fait défaut actuellement, surtout en matière de crédit hypothécaire, et une compétence bicéphale du contrôle des acteurs par le SPF Economie et la FSMA. Les adaptations au crédit à la consommation entrent en vigueur à partir du 1er avril 2015. La mise en œuvre du statut des intermédiaires à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2015 avec une période transitoire de 18 mois.

Le Livre VII régleme donc aussi le **statut des intermédiaires de crédit**, tant pour le crédit hypothécaire que pour le crédit à la consommation. Le secteur a toujours été partisan de réglementer le statut. En témoigne, tel qu'exposé par le passé dans un précédent rapport annuel, l'initiative sectorielle d'imposer sur base volontaire des exigences de connaissances en matière d'intermédiation en crédit à la consommation. L'Union travaille avec la FSMA à l'officialisation de ces exigences de connaissances.

Parmi les autres projets susceptibles d'évoluer dans les mois à venir figure un point présent dans l'Accord du Gouvernement Michel Ier d'octobre 2014, à savoir le projet d'**extension de la Centrale des Crédits aux Particuliers** de la Banque Nationale à l'enregistrement d'autres types de dettes non payées, telles que l'énergie, les télécommunications, l'impôt des personnes physiques, le loyer. L'UPC y est favorable, en tant qu'instrument visant à renforcer la lutte contre le surendettement. Dans le contexte de l'octroi de crédit responsable, il est en effet hautement indiqué que le prêteur dispose de toute l'information propre à l'évaluation du risque crédit. Une étude de la Banque Nationale menée à la demande du Ministre compétent à l'époque en matière de consommation démontre que les personnes qui connaissent un retard de paiement en matière de téléphonie mobile ont dix fois plus de chance d'encourir un arriéré de paiement en matière de crédits.

Pour terminer, je souhaite encore mettre en évidence qu'une **nouvelle étude** a été menée par la **KU Leuven** en 2014 sur l'importance du crédit à la consommation et du crédit hypothécaire dans l'économie belge.

Les résultats de cette étude sont aussi présentés en même temps que le présent rapport annuel. Elle confirme à nouveau que l'octroi de crédit aux particuliers a un impact substantiel sur l'économie belge. En 2013, 10,41% des dépenses de consommation des ménages ont été financées par le crédit à la consommation. L'octroi de crédit aux particuliers participe à la croissance annuelle du PIB à hauteur d'environ 0,75 %. L'étude confirme par ailleurs le caractère procyclique du crédit à la consommation, en d'autres termes, que contrairement à une idée répandue, le consommateur en période de mauvaise conjoncture économique n'est pas enclin à contracter plus de crédit.

Vous remarquez **que notre union professionnelle a encore un rôle important à jouer**, tant en matière de crédit à la consommation qu'en crédit hypothécaire. Tous ensemble avec nos membres, mais certainement aussi en concertation avec les pouvoirs publics et toutes les parties prenantes, nous voulons pour l'année qui vient, tout comme par le passé, poursuivre nos efforts vers l'octroi de crédit responsable, avec le souci de la protection du consommateur.

Gérald Bogaert, Président du Conseil d'Administration



# L'Union Professionnelle du Crédit





## L'Union Professionnelle du Crédit

### 2.1. Un interlocuteur représentatif et spécialisé

L'UPC est l'association professionnelle représentative du secteur du crédit aux particuliers, c'est-à-dire le crédit à la consommation et le crédit hypothécaire.

Elle est membre fondatrice 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, entre-temps transformée depuis le 1er janvier 2014 en ASBL, 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 s'exprimer et de défendre ses intérêts de la manière la plus efficace possible;
- de réaliser des synergies.

### 2.2. Synergie

Au sein de Febelfin, l'UPC fait partie de la business line Commercial. Le Secrétaire général de l'UPC a été nommé également Director Commercial Banking de Febelfin. L'UPC fait donc ainsi partie intégrante de la structure de Febelfin, et la gestion interne de l'UPC est totalement autonome.

L'UPC peut donc ainsi optimiser la réalisation de ses missions, non seulement grâce à une plus grande synergie sur le plan administratif, mais également sur le plan des matières traitées. Pensons, par exemple, au suivi par Febelfin de matières comme la protection de la vie privée, la réglementation anti-blanchiment, les instruments de paiement, etc.

### 2.3. Les membres de l'UPC

Les 54 membres de l'UPC (au 31 décembre 2014) 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 également le leasing;
- des entreprises hypothécaires;
- des entreprises d'assurance-crédit;
- des entreprises ou filiales d'entreprises de distribution agr e es en vue de consentir des crédits à la consommation;
- des entreprises émettrices de cartes accréditives et de cartes de crédit.

Une entreprise fait également partie de l'UPC en tant que membre associé, à savoir Hoist Kredit ab.



### L'Union Professionnelle du Crédit

## 2.4. L'évolution du membership

### Nouveau membre :

- SOCIETE WALLONNE DU CREDIT SOCIAL S.A.

### Ont mis un terme à leur affiliation :

- KBC CONSUMER FINANCE, division de KBC BANK, suite à l'intégration au sein de KBC Bank.

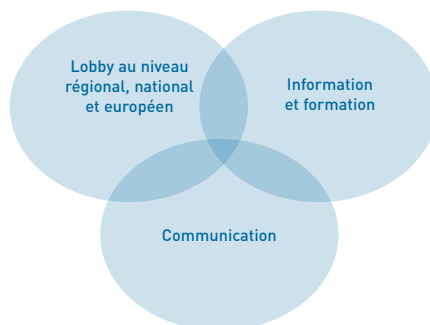
- INTERNATIONAL CARD SERVICES, suite à l'arrêt de l'activité crédit en Belgique

Par ailleurs, nous vous informons que suite à une fusion par absorption, ABK Bank est devenu membre de l'UPC à la place de Van Breda Car Finance.

Et, suite à l'intégration de BKCP et OBK en Crédit Professionnel S.A., cette dernière est devenue membre sous l'appellation BKCP Banque S.A. en remplacement de l'ancien BKCP.

## 2.5. Les services aux membres : 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 pour le marché belge du crédit aux particuliers et ses observateurs. Les missions fondamentales de l'UPC s'articulent autour de trois grands axes apparentés entre eux :



### 2.5.1. Information et formation

La première mission de l'UPC consiste à fournir aux membres de l'information et de la formation. Cette information concerne tant les aspects techniques que certains aspects plus généraux du crédit aux particuliers. La qualité élevée de cette information résulte de la spécialisation volontaire de ses compétences dans un domaine bien déterminé.



### QUELLE INFORMATION ?

#### Information concernant l'actualité, les dispositions légales et réglementaires

L'UPC suit de près au niveau national et européen les développements politiques, économiques et juridiques dans le secteur et en informe les membres par le truchement de divers canaux. Dans le courant de l'année 2014, une large documentation a été diffusée concernant les matières techniques particulièrement importantes pour le secteur, comme par exemple le contenu de la directive sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, le projet de loi sur le prolongement de la durée de validité de l'inscription hypothécaire, la loi portant insertion d'un Livre VII « services de paiement et de crédit » dans le Code de droit économique, le transfert d'hypothèque, la fiscalité concernant les crédits d'habitation, l'évolution des taux annuels effectifs globaux, ainsi que les informations sur les contacts avec les autorités de contrôle, les autorités de tutelle et les partenaires privilégiés.

#### Statistiques détaillées

En ce qui concerne le crédit à la consommation, les membres sont informés des chiffres de production mensuels détaillés avec ventilation selon un nombre de rubriques principales (nouveaux véhicules, véhicules d'occasion, économie d'énergie, ...) ainsi que des statistiques de production et d'encours semestrielles sont communiquées aux membres sur la base des déclarations au SPF Economie.

Des statistiques mensuelles et trimestrielles de production et d'encours sont diffusées également pour le crédit hypothécaire. Depuis 2009, le développement d'un nouveau "baromètre du crédit" se poursuit. Ce baromètre indique dès le début de chaque mois la tendance du mois précédent.

Enfin, des statistiques individualisées (d'au moins un an d'âge) concernant les parts de marché en crédit hypothécaire et en crédit à la consommation sont mises à la disposition des membres une fois par an.

#### Etudes externes

L'UPC fait réaliser régulièrement des études externes au bénéfice de ses membres, telle que l'Etude menée par la KU Leuven sur l'importance du crédit à la consommation et du crédit hypothécaire dans l'économie belge. Après une première étude publiée début 2012, la KU Leuven a mené une telle étude à nouveau en 2014, laquelle est rendue publique avec le rapport annuel.

Quelle information ?

Information concernant des dispositions  
légales et réglementaires, l'actualité,  
statistiques détaillées et études externes



### L'Union Professionnelle du Crédit

## COMMENT ?

### Flashes UPC

Via l'envoi des flashes UPC, les membres sont informés de l'actualité concernant le crédit aux particuliers, des évolutions au sein de l'UPC et des actions que cette dernière entreprend. Ces flashes sont une source d'information très appréciée par les membres.

### Site internet

Il se compose d'une partie accessible au public et d'une autre partie dont l'accès est réservé aux membres de l'UPC.

Le site ([www.upc-bvk.be](http://www.upc-bvk.be)) présente notamment les règles de conduite auxquelles est soumis le secteur, ainsi que des statistiques détaillées et toute autre information utile.

### Commissions techniques

Diverses commissions techniques assistent le Conseil d'Administration. Conjointement avec le Bureau et le Conseil d'Administration, elles constituent la cheville ouvrière de l'Association. Au cours des réunions mensuelles, de nombreux spécialistes des membres mettent leurs compétences et leur temps au service du secteur professionnel. Ces commissions constituent un excellent forum, hautement spécialisé, pour le développement de propositions et/ou solutions créatives et innovantes pour des problèmes quotidiens, juridiques ou autres, auxquels les membres peuvent être confrontés.

Au sein de l'UPC, 5 Commissions permanentes sont actuellement actives : la Commission Juridique Crédit à la Consommation, la Commission Juridique Crédit Hypothécaire, la Commission des Affaires Financières et Economiques, la Commission Intermédiaires de Crédit et la Commission Financement Automobile. En outre, de nombreux groupes de travail ad hoc sont actifs, en fonction de l'actualité.

### Journées d'étude

Les 29 et 30 septembre, des workshops ont été organisés sur le thème « antiblanchiment et crédit » en collaboration avec la Cellule de Traitement des Informations Financières (CTIF).

Aux workshops ont participé des personnes dont l'antiblanchiment est la préoccupation quotidienne et qui, de par leur fonction, ont par conséquent une vue globale sur l'entièreté de cette problématique. En effet, le but était d'arriver à un échange interactif d'expériences et de problématiques concrètes autant enrichissant pour les participants que pour la Cellule de Traitement des Informations Financières (CTIF). Le workshop était particulièrement l'occasion de donner un meilleur aperçu du fonctionnement de la Cellule de Traitement des Informations Financières (CTIF) et d'exposer les principaux problèmes rencontrés par les sociétés financières.

## Comment ?

Flashes UPC  
Vade-mecum  
Site internet  
Commissions techniques  
Journées d'étude & Workshops





### 2.5.2. Lobby au niveau régional, fédéral et européen

L'UPC est un interlocuteur reconnu auprès des autorités politiques et de contrôle, des autres associations et fédérations professionnelles du secteur financier, des organisations de consommateurs et autres parties prenantes.

En dehors des contacts réguliers qu'elle entretient avec les décideurs politiques et les autorités de contrôle autour de certains thèmes déterminés, elle occupe un siège permanent 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**.

Depuis le 01.01.2015, l'UPC siège également au Conseil d'Administration de l'**ASBL Accesso**, qui est la Caisse de Compensation intervenant en matière d'assurance solde restant dû en garantie d'un crédit hypothécaire pour des personnes à risque de santé accru.

Vu l'importance croissante de la législation européenne, l'UPC est également active sur le plan européen. En tant que membre d'**EUROFINAS** (la fédération européenne des associations pour le Crédit à la Consommation) et de **EMF** (la Fédération Hypothécaire Européenne), elle met son expertise à disposition dans le cadre de la préparation de nouvelles recommandations et directives.

Sur le plan régional, elle est représentée au sein du Conseil d'Administration de l'**ASBL Observatoire du Crédit et de l'Endettement** et au sein du **Vlaams Centrum Schuldenlast**.

Enfin elle est représentée au sein du **Collège de médiation** et du **Comité d'accompagnement d'Ombudsfm** ([www.ombudsfm.be](http://www.ombudsfm.be)).

#### STAKEHOLDERS

Professions connexes  
- Fédération Notariat  
- Chambre nat. Huissiers de justice  
- ...

Monde politique (fédéral et régional)  
- Parlements  
- Gouvernements et cabinets

Parlement européen /  
Commission européenne

Monde académique  
- Universités  
- Ecoles Supérieures

Autorités de contrôle  
- FSMA  
- BNB  
- SPF Economie  
- SPF Finances

Monde des entreprises  
- Secteur du bâtiment  
- Secteur automobile  
- Secteur de la distribution  
- ...

Représentants des consommateurs

#### LES REPRÉSENTATIONS

Eurofinas

European Mortgage Federation

European Banking Federation

EBIC working groups

Febelfin Academy

ASBL Accesso (Caisse de compensation)

Fonds Traitement Surendettement

Centrale des Crédits aux Particuliers

Observatoire du Crédit  
et de l'Endettement

Vlaams Centrum  
Schuldenlast

Collège de médiation Ombudsfm

Conseil de la Consommation

Commission des Assurances

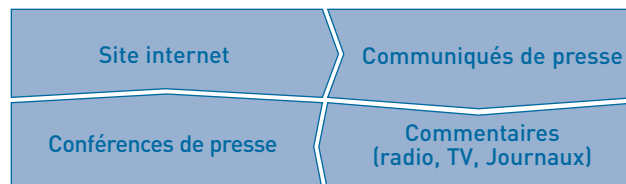
Goupes de travail ad hoc



### L'Union Professionnelle du Crédit

#### 2.5.3. Communication

La transparence étant une valeur importante au sein du secteur, l'UPC facilite les contacts avec la presse et elle diffuse des communiqués de presse concernant des évolutions marquantes sur le marché des crédits aux particuliers. Via les porte-parole de Febelfin, l'UPC demeure un interlocuteur stable, capable de commenter les matières sectorielles, à la radio et la télévision, ainsi que dans la presse écrite.



#### 2.6. Le service au consommateur : crédit responsable

##### 2.6.1. Code de conduite comportant des principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable

En 2009, un nouveau code de conduite pour l'octroi de crédit responsable a été développé. Ce code comporte dix principes qui couvrent tout le cycle du crédit, du premier contact avec le client à la gestion des éventuels retards de paiement. L'objectif est d'informer clairement et d'accompagner les clients, d'examiner leur solvabilité et d'éviter et, le cas échéant, gérer les défauts de paiement. Au travers de ce code, le secteur entend contribuer concrètement et largement au rétablissement de la confiance du client dans son prestataire de services financiers. L'UPC s'est engagée à stimuler en permanence ses membres, par le biais de ses organes de concertation et de décision, afin de mettre en œuvre le code sur le terrain. Le code de conduite est disponible sur le site web de l'UPC.

En outre, les membres de l'UPC sont liés par un code de conduite européen concernant la phase précontractuelle en matière de crédit hypothécaire. Ce code de conduite vise à informer le consommateur de manière correcte et uniforme sur les conditions des crédits hypothécaires, de sorte qu'il puisse comparer plus aisément les meilleures offres.

En tant qu'organisation sectorielle, l'UPC joue également un rôle informatif vis-à-vis du consommateur et complète la mission d'information de tous les prêteurs. C'est pourquoi le site internet explique les différentes étapes de la conclusion d'un crédit. Dans le cadre de la lutte contre le surendettement, un instrument est aussi à disposition pour aider les ménages à gérer leur budget. Celui-ci doit permettre au consommateur de prendre des décisions réfléchies et d'accroître ses connaissances concernant toutes les phases de l'octroi d'un crédit. Tant le calculateur de budget que le guide du crédit à la consommation continuent à figurer dans les pages web les plus consultées.

##### 2.6.2. Programme d'accompagnement en cas d'aléas de la vie

Immédiatement après l'annonce de la fermeture de l'usine Ford à Genk (fin octobre 2012) Febelfin, et en particulier l'UPC, ont mis en place un fil conducteur pour l'accompagnement des emprunteurs potentiellement en défaut de paiement de crédits à la consommation et de crédits hypothécaires en cours.



Ce fil conducteur est la concrétisation de la déclaration d'intention formulée par un groupe de travail ad hoc de Febelfin visant à contribuer à alléger, autant possible, l'impact négatif éventuel pour les travailleurs concernés.

Il est important de souligner :

- qu'il s'agissait bien d'une déclaration d'intention et non d'un engagement du secteur;
- que les solutions valent pour tous les travailleurs d'entreprises de Flandre, de Wallonie ou de Bruxelles.
- que les solutions seront toujours examinées au cas par cas par les prêteurs individuels. Les solutions ne sont donc pas imposées par le secteur.

Dans ce cadre, Febelfin :

1. a mis plus particulièrement l'accent sur le **code de conduite de l'UPC**, et ses « *10 principes pour contracter et accorder des crédits hypothécaires et à la consommation de manière responsable* ». Ce code de conduite prévoit divers engagements visant à développer des solutions répondant aux besoins du client, et, plus particulièrement en cas d'événements imprévus (perte d'emploi, fermeture d'entreprise, incapacité de travail temporaire, maladie de longue durée, etc.), à examiner une adaptation/modification des modalités de remboursement.
2. a mis au point un **programme d'accompagnement** applicable en cas d'événements imprévus. Dans ce cas, le secteur s'engage à mettre en pratique les principes du code de conduite précité et à anticiper d'éventuels problèmes.
  - a) dans le domaine du **crédit à la consommation**, les possibilités sont relativement limitées, compte tenu de la législation très stricte en la matière.  
Dans la plupart des cas, la seule solution possible consistera à remplacer le contrat de crédit en cours par un nouveau contrat prévoyant des conditions adaptées.
  - b) en matière de **crédit hypothécaire**, plusieurs possibilités sont envisageables pour alléger la charge mensuelle, comme
    - un allongement de la durée du crédit hypothécaire;
    - un report temporaire du paiement du capital;
    - le remboursement partiel anticipé du crédit hypothécaire si cette solution est envisageable;
    - le passage d'un remboursement mensuel sur la base d'un remboursement de capital fixe à un remboursement de montants à taux fixe;
    - ...
3. a organisé à l'intention du public une campagne de sensibilisation visant à mettre l'emprunteur le plus rapidement possible en contact avec le prêteur.

Il est en effet vivement recommandé de prendre contact sans délai avec le prêteur pour examiner les solutions qui peuvent être mises en place ensemble.

L'UPC et Febelfin ont mis sur leur site internet une liste de numéros de téléphone et adresses e-mail des services clientèle et de médiation des prêteurs qui sont en mesure d'accompagner individuellement les particuliers. Ces points de contact représentent une aide de première ligne avec éventuellement un renvoi concret vers le service compétent du siège principal, du siège régional ou du bureau ou l'agence locale.



## L'Union Professionnelle du Crédit

Des folders et des posters (sous forme électronique) mis à la disposition des membres doivent inciter les emprunteurs à ne pas attendre à prendre contact avec les prêteurs et à le faire dès qu'ils s'attendent à devoir faire face à des difficultés de remboursement.

**Veillez à ce que les pièces de votre  
puzzle financier s'emboîtent bien**  
même dans des circonstances imprévues





## L'évolution du marché du crédit aux particuliers





## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

### 3.1. Crédit aux particuliers

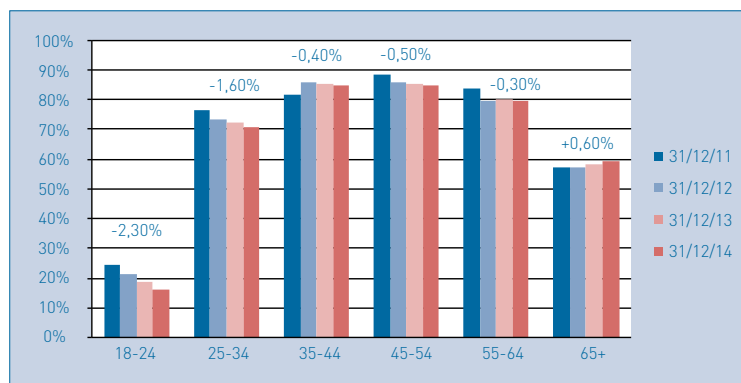
#### 3.1.1. Mise en perspective

Fin novembre 2014, on dénombrait dans notre pays un encours légèrement inférieur à **11,4 millions de contrats de crédit** aux particuliers, crédits à la consommation et crédits hypothécaires confondus, selon la Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque Nationale de Belgique. La situation est en léger recul par rapport à fin 2013. Environ **68,7 % de la population adulte** possède ainsi **au moins un crédit à la consommation ou hypothécaire**. Le status quo est à peu près maintenu par rapport à l'année dernière, mais une baisse se dessine par rapport à fin 2011, lorsque 71 % de la population adulte possédait au moins un crédit. À cet égard, il ne faut pas oublier que, depuis 2011, les facilités de découvert entrent aussi dans le champ d'application de la loi relative au crédit à la consommation, portant plus de 2 millions d'ouvertures de crédit supplémentaires au rang de crédit à la consommation depuis cette date.

Graphique 1

SOURCE : BNB

**Pourcentage de la population possédant au moins un crédit – évolution 2011 - 2014**



Dans les catégories d'âge de 35 à 44 ans et de 45 à 54 ans, un peu moins de 85 % de la population a un crédit en cours, une situation pratiquement inchangée depuis 3 ans. Dans la catégorie d'âge de 18 et 24 ans, seuls 16,3 % des consommateurs possèdent l'une ou l'autre forme de crédit fin 2014, un chiffre qui diminue depuis quelques années déjà (il était encore de 24,6 % en 2011). Par rapport à l'année dernière, cette catégorie d'âge enregistre un recul de 2 %. Seule la catégorie des 65 ans et plus enregistre une légère augmentation.

## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

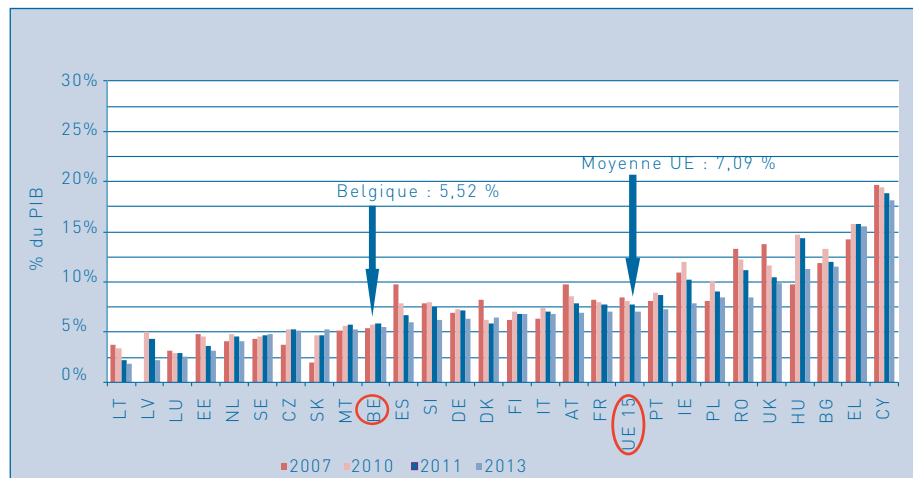
La diminution globale du pourcentage de la population qui possède au moins un crédit est conforme aux conclusions des études menées par la KUL en 2011 et 2014 sur l'importance du crédit dans l'économie belge<sup>1</sup>, qui a mis en avant le **caractère procyclique du crédit**, et plus particulièrement du **crédit à la consommation**, ce qui signifie que le consommateur, contrairement aux idées reçues, n'a pas tendance à contracter plus de crédits lorsque la situation économique se dégrade, au contraire.

Un constat qui ressort aussi du fait qu'en 2013, le montant des crédits à la consommation par habitant s'élevait à 1.892 EUR en Belgique, une diminution par rapport à 2012 (1.911 EUR) et 2011 (1.962 EUR). L'évolution de l'encours de crédits à la consommation en pourcentage du PIB annuel aux prix du marché suit aussi une courbe descendante ces dernières années : il était de 5,85 % en 2011, mais il a reculé depuis lors jusqu'à 5,64 % en 2012 et même 5,52 % en 2013, ce qui maintient la Belgique bien en-dessous de la moyenne européenne.

### Graphique 2

SOURCE : ECRI

### Encours du crédit à la consommation en pourcentage du PIB annuel dans les États de l'UE (2007 - 2013)



À l'échelle européenne, où l'encours de crédits à la consommation atteignait environ 930 milliards d'euros fin 2013, selon les chiffres de l'ECRI, la Belgique couvre seulement 2,3 % de ce total, avec son encours de 21,1 milliards fin 2013.

<sup>1</sup> Voir [www.upc-bvk.be](http://www.upc-bvk.be), rubrique « Presse et stats », sous-rubrique « Dossiers & études ».





## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Concernant le crédit hypothécaire, selon les chiffres de la Fédération Hypothécaire Européenne, la dette de crédit totale s'élevait à environ 6.680 milliards d'euros dans l'UE-28 fin 2013. La Belgique représente à peine 2,85 % de ce montant, avec 189,5 milliards d'euros de dette hypothécaire en cours.

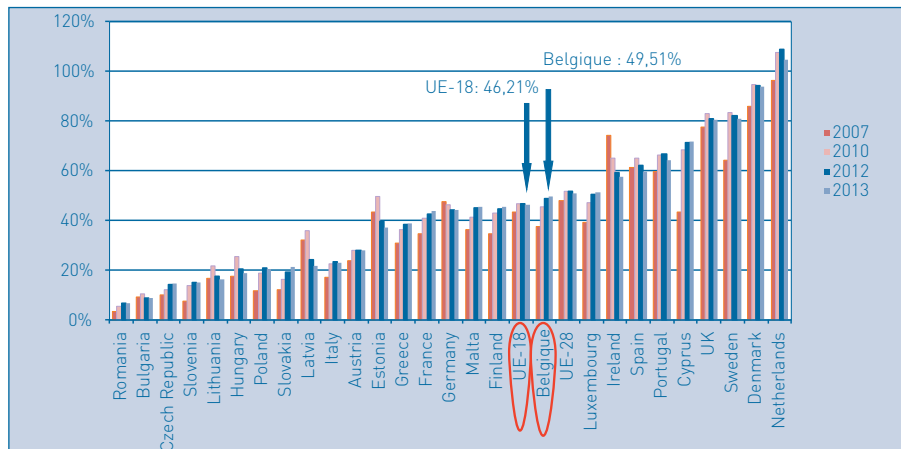
Avec 21.322 EUR, le montant du crédit hypothécaire par habitant majeur est néanmoins supérieur à la moyenne des 18 pays de la zone Euro (16.222 EUR) en 2013. En revanche, si le crédit hypothécaire est calculé en pourcentage du PIB, il faut constater que la Belgique se situe plus ou moins dans la moyenne européenne.

**Le crédit reste donc manifestement octroyé de façon responsable** en Belgique. Par conséquent, tout durcissement unilatéral de la législation en matière de crédit à la consommation ou hypothécaire qui dépasserait le cadre strict des directives européennes n'est assurément pas nécessaire.

## Graphique 3

SOURCE : EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION (EMF)

## Encours du crédit hypothécaire en pourcentage du PIB annuel



De plus, la législation relative au crédit à la consommation a été modifiée pas plus tard qu'en 2010-2011, de même que début 2014 au moment de l'intégration de la loi sur le crédit à la consommation dans le Livre VII du Code de droit économique. À cette occasion, plusieurs mesures supplémentaires (comme le zéro tage, l'interdiction d'octroyer un crédit à la consommation en cas de défaut de paiement non régularisé supérieur à 1.000 EUR en crédit à la consommation dans la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP), etc.) ont été prises en plus des dispositions de protection prévues dans la directive européenne.



### L'évolution du marché du crédit aux particuliers

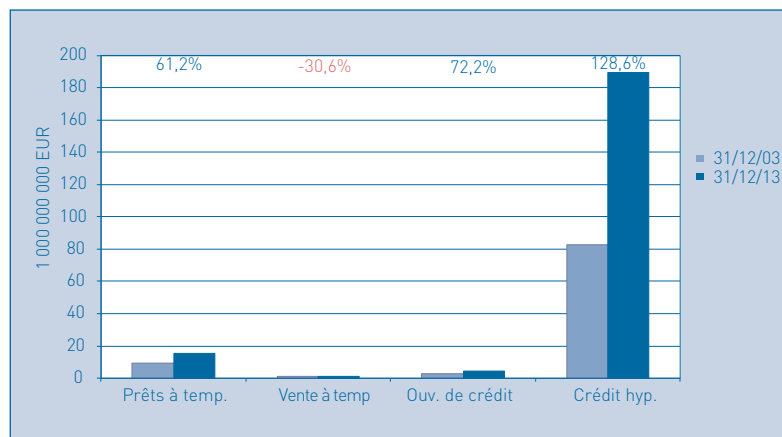
#### 3.1.2. Évolution du marché des crédits aux particuliers ces dix dernières années

Exprimé en euro, le portefeuille en crédits hypothécaires (189,5 milliards fin 2013) est neuf fois supérieur au portefeuille en crédits à la consommation (21,1 milliards). À noter également qu'en montant, la croissance du crédit hypothécaire (+128,5 % sur 10 ans) représente plus de 2,5 fois celle du crédit à la consommation (+54 % sur 10 ans). L'inflation sur la même période s'est élevée à quelque 25 %.

Graphique 4

SOURCE : BNB, FSMA, SPF ÉCONOMIE (100 % DU MARCHÉ)

#### Évolution du portefeuille en crédits aux particuliers (montant) ces dix dernières années



**Le crédit hypothécaire et le crédit à la consommation revêtent donc toujours une importance majeure pour l'économie** et pour les consommateurs, qui peuvent ainsi réaliser leurs projets. L'étude économique précitée, menée en 2014 par le Prof. Dr. Nancy Huyghebaert de la KUL<sup>2</sup>, démontre que l'augmentation du volume du crédit à la consommation est plus importante que l'augmentation du revenu disponible des ménages pour expliquer l'augmentation de la consommation. Le crédit hypothécaire exerce un impact considérable sur les investissements dans des logements privés, qui occupent une part de 5,45 % dans le PIB, par le biais des nouvelles constructions et de la rénovation. Sans l'octroi de crédits, la croissance du PIB en 2013 aurait été inférieure de près de 0,75 %.

<sup>2</sup> Voir [www.upc-bvk.be](http://www.upc-bvk.be), rubrique « Presse et stats », sous-rubrique « Dossiers & études ».



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

## 3.2. Crédit à la consommation

### 3.2.1. Les opérations à tempérament

Concernant les **montants octroyés** sous la forme d'opérations à tempérament, le graphique ci-dessous indique clairement que, chaque année, le premier semestre enregistre traditionnellement une production supérieure au second. Ce phénomène est principalement dû au fait que plusieurs salons importants se tiennent au printemps, comme le Salon de l'Auto et Batibouw.

Le 2<sup>e</sup> semestre de 2011 fait toutefois exception à cette règle, en raison des crédits verts assortis d'une bonification d'intérêts. Il s'agissait d'une mesure prévoyant la prise en charge par l'État, dans les limites de critères déterminés, de 1,5 % des intérêts des crédits visant des investissements spécifiques en vue d'économiser l'énergie. Cette mesure ayant été appelée à disparaître fin 2011, de très nombreux consommateurs ont encore voulu en profiter, ce qui s'est traduit en fin d'année par une véritable ruée sur ces crédits, avec pour conséquence une augmentation du nombre de contrats de plus de 10 % par rapport au 2<sup>e</sup> semestre de 2010 et une hausse de la valeur correspondante de plus de 17,5 %.

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

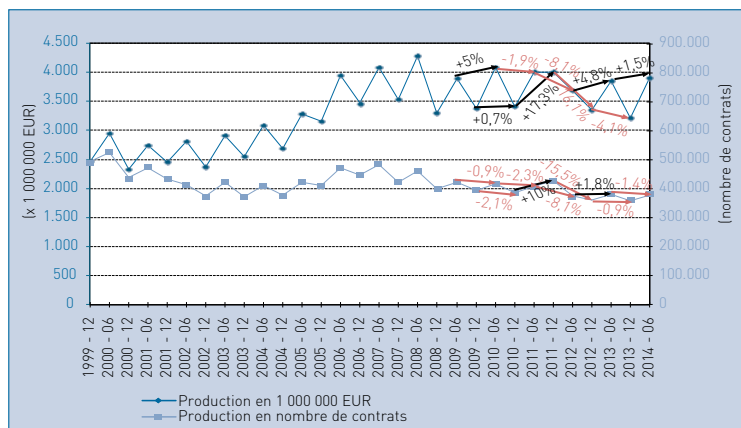
Le montant des crédits octroyés a connu une augmentation constante jusqu'au premier semestre de 2008. Un mouvement qui a pris fin au second semestre de 2008, lorsque la production de crédit a chuté suite à la crise économique et financière. Dans les semestres qui ont suivi, la production de crédits à tempérament, en nombre de contrats conclus, a toujours été inférieure à celle du semestre correspondant

de l'année précédente. En montants, seul le premier semestre de 2010 a encore pu enregistrer des chiffres positifs, principalement grâce aux crédits voiture. Ensuite, une nouvelle baisse s'est amorcée.

Graphique 5

SOURCE : DG STATISTIQUE – SPF ECONOMIE

### Production des opérations à tempérament



Le second semestre de 2011 s'est inscrit en rupture avec la tendance à la baisse, le redressement enregistré étant intégralement imputable aux crédits verts assortis d'une bonification d'intérêt prise en charge par l'État. Le retour de manivelle est intervenu **au premier semestre de 2012**, avec une chute du nombre de crédits octroyés de plus de 8 % par rapport au premier semestre de 2011. **Jamais auparavant le nombre de crédits à tempérament octroyés n'avait été si faible au premier semestre de l'année !** Ce recul marqué s'est poursuivi pendant le second semestre de 2012, avec une diminution du nombre de crédits octroyés de plus de 15 % par rapport au second semestre de 2011. Les six premiers mois de 2013 ont observé un léger redressement, avec une hausse du nombre de contrats de crédit accordés de 1,8 % par rapport au premier semestre de 2012.

## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Cependant, au cours du second semestre de 2013 et du premier semestre de 2014, le nombre de crédits à tempérament octroyés a à nouveau baissé par rapport au semestre correspondant de l'année précédente, respectivement de 0,9 % et 1,4 %.

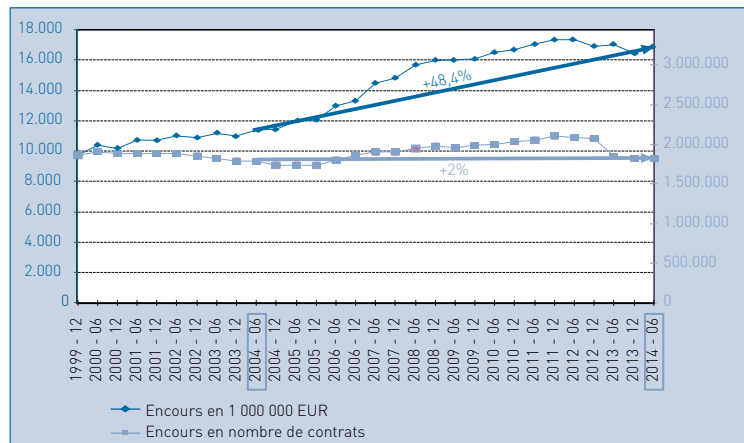
**Fin 2013, le nombre de crédits à tempérament octroyés occupait son plus bas niveau depuis 1996, quand la collecte des chiffres a débuté.** De même, au premier semestre de 2014, le nombre de crédits à tempérament octroyés frôlait le record le plus bas atteint 2 ans auparavant pour un premier semestre.

En termes de montants, la production du premier semestre de 2013 dépassait d'un peu plus de 5 % le niveau de 2012. Cependant, le second semestre de 2013 a subi un nouveau fléchissement, avec un recul d'un peu plus de 4 % du montant octroyé en crédits à tempérament. Une légère augmentation de 1,5 % a suivi au premier semestre de 2014. Tout semble donc indiquer que l'octroi de crédit est surtout soutenu actuellement par les grands salons organisés au printemps, comme le Salon de l'Auto et Batibouw. En effet, au second semestre, la production de crédit retombe systématiquement, tandis que cela n'est plus le cas au premier semestre depuis deux ans. Par ailleurs, l'achat d'un véhicule ou des travaux de transformation portent sur des montants plus élevés, ce qui peut expliquer la persistance d'une légère augmentation du montant octroyé en crédits, alors que le nombre de crédits à tempérament octroyés occupe un niveau historiquement bas.

## Graphique 6

SOURCE : DG STATISTIQUE – SPF ECONOMIE

## Encours des opérations à tempérament



Ces chiffres à la baisse depuis le début de la crise économique et financière, qui ont seulement connu une reprise notable au second semestre de 2011 suite aux mesures spécifiques adoptées par l'État, démontrent clairement que le **crédit à la consommation** a un caractère **procyclique** et que, contrairement à ce que l'on pense souvent, les ménages ne « compensent » pas une baisse du revenu disponible par un recours accru au crédit.

Il est nécessaire que l'**octroi de crédit** puisse continuer à remplir son **rôle de soutien de l'économie**. Un constat confirmé par l'étude économique menée par le Prof. Dr. Nancy Huyghebaert de la KU Leuven et actualisée en 2014, selon laquelle **les crédits à la consommation** ont un impact considérable sur l'économie belge et **couvraient pas moins de 0,72 % de la croissance du produit intérieur brut** en 2013.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Voir [www.upc-bvk.be](http://www.upc-bvk.be), rubrique « Presse et stats », sous-rubrique « Dossiers & études »



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

L'encours des opérations à tempérament est moins sensible aux cycles et affiche dès lors une évolution plus stable. En montants, il a enregistré une croissance de 48,4 % ces dix dernières années, ce qui correspond à un peu moins de 21 % hors inflation. Le nombre de contrats a toutefois connu une croissance de 2 % seulement. Le montant moyen des crédits octroyés a donc augmenté au fil des années.

### 3.2.2. Les ouvertures de crédit

#### Situation au sein de l'ensemble des crédits à la consommation

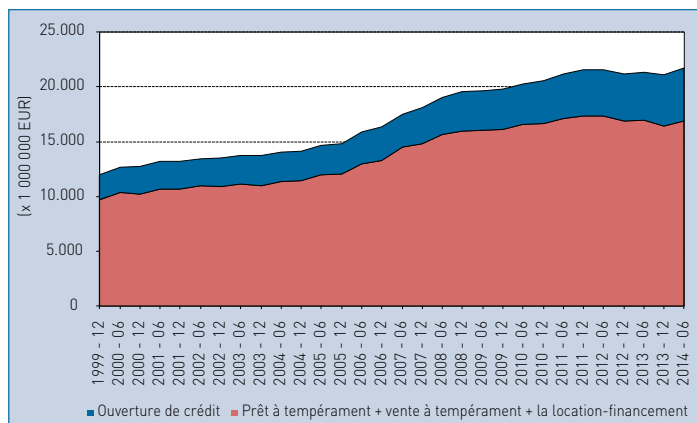
Comme les années précédentes, plus de **trois contrats de crédit à la consommation sur quatre prennent la forme d'une ouverture de crédit**, ce qui s'explique notamment par le fait que les facilités de découvert, qui représentent environ 57 % des ouvertures de crédit, entrent dans cette catégorie suite à l'extension du champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation aux facilités de découvert depuis fin 2010.

Toutefois, si nous examinons les **montants prélevés, nous constatons que les ouvertures de crédit représentent seulement un cinquième environ du montant total de l'encours des crédits à la consommation**. Ce décalage peut s'expliquer par le fait que les montants repris dans le cadre des ouvertures de crédit, en particulier pour les facilités de découvert, sont beaucoup moins élevés que les montants des opérations à tempérament. Sans oublier que de nombreuses ouvertures de crédit, comme les facilités de découvert, ne sont que peu ou pas utilisées, alors qu'elles sont comptabilisées dans le portefeuille.

Graphique 7

SOURCE : DG STATISTIQUE SPF ECONOMIE

#### Encours en crédit à la consommation en montants



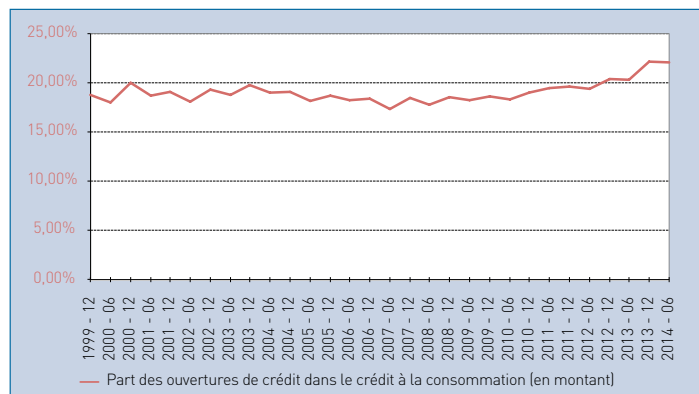
Comme le montre le graphique ci-contre, après quelques semestres de recul par rapport au même semestre l'année précédente, le premier semestre de 2014 enregistre à nouveau une augmentation de l'encours des crédits à la consommation de 1,8 % par rapport au premier semestre de 2013. Cette hausse s'explique en majeure partie par l'augmentation des montants en cours sous la forme d'ouvertures de crédit, en progression de plus de 10 % par rapport à l'année précédente. Le montant en cours des opérations à tempérament montre, en effet, une légère baisse par rapport au premier semestre de 2013, à savoir -0,4 %. L'encours du nombre de contrats de crédit a aussi progressé légèrement pendant les six premiers mois de 2014 (+2,1 %), sous la seule impulsion des ouvertures de crédit. En effet, l'encours en nombre d'opérations à tempérament a connu un recul (-1,7 %) pendant la même période par rapport au premier semestre de 2013.

## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 8

SOURCE : DG STATISTIQUE SPF ECONOMIE

### Part de l'encours des ouvertures de crédit dans le total du crédit à la consommation



Malgré l'augmentation du nombre de contrats de crédit en cours, la part des ouvertures de crédit dans le total des crédits à la consommation reste très stable et fluctue toujours autour de 20 % ces dix dernières années, même après l'élargissement du champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation aux facilités de découvert. Au cours du premier semestre de 2014, la part des ouvertures de crédit dans le total de l'encours des crédits à la consommation atteignait 22 %.

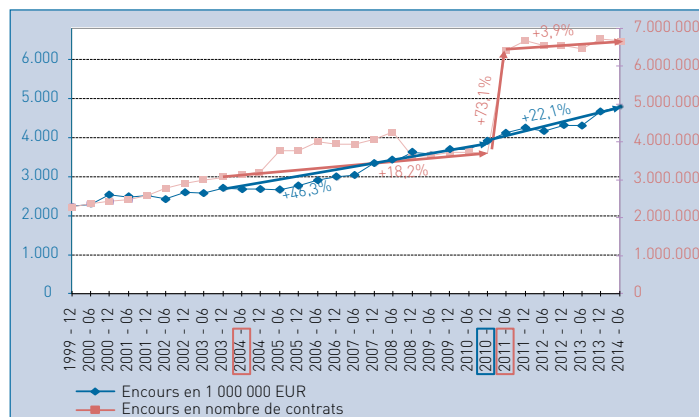
### Évolution au cours des dix dernières années

Contrairement aux opérations à tempérament, dont le nombre de contrats en portefeuille n'a connu qu'une progression très limitée ces dix dernières années, le nombre d'ouvertures de crédit existantes a sensiblement augmenté pendant la même période, en particulier au premier semestre de 2011. Une évolution largement imputable à l'élargissement du champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation.

Graphique 9

SOURCE : DG STATISTIQUE – SPF ECONOMIE

### Encours des ouvertures de crédit



Entre juin 2004 et fin 2010, les montants prélevés ont augmenté d'un peu plus de 46 %, tandis que le nombre d'ouvertures de crédit a progressé de 18 % seulement. L'utilisation des ouvertures de crédit a donc augmenté pendant cette période. Au premier semestre de 2011, une forte augmentation de plus de 73 % est donc intervenue, comme nous l'avons déjà dit, sous l'effet de l'élargissement du champ d'application de la loi sur le crédit à la consommation. Malgré cette augmentation spectaculaire du nombre d'ouvertures de crédit au premier semestre de 2011, le montant total utilisé a seulement augmenté de 5,3 %. Les facilités de découvert sont en effet généralement des ouvertures de crédit moins élevées et moins souvent utilisées.

Enfin, on observe que l'utilisation des ouvertures de crédit augmente généralement au second semestre, tandis qu'une stagnation, voire une diminution, intervient au premier semestre. Ce fut notamment le cas au premier semestre de 2012 et de 2013.



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

### 3.3. Le crédit à la consommation : moteur de l'économie

Le tableau récapitulatif suivant présente la croissance du marché du crédit à la consommation, en encours et en production (en montant, x 1 million d'euros), au 31 décembre de chaque année, pour les opérations à tempérament, d'une part, et pour les ouvertures de crédit, d'autre part.

Tableau 1

SOURCE : CALCULS UPC SUR LA BASE DE DG STATISTIQUE – SPF ECONOMIE ET BNB (INFLATION)

#### Croissance nominale du crédit à la consommation (x 1 000 000 EUR) et inflation

Encours : au 31.12 de chaque année | production : des 12 mois de l'année

	A opérations à tempérament		B ouvertures de crédits		A+B crédits à la consommation		p.m. inflation
	encours	production	encours	production	encours	production	
2003	11.009 +1,0%	5.445 +4,8%	2.713 +4,0%	1.089 -4,0%	13.722 +1,6%		1,75%
2004	11.443 +3,9%	5.781 +6,2%	2.692 -0,8%	1.262 +15,9%	14.135 +3,0%		2,27%
2005	12.043 +5,2%	6.440 +11,4%	2.768 +2,8%	1.953 +54,7%	14.811 +4,8%		2,88%
2006	13.312 +10,5%	7.415 +15,1%	3.001 +8,4%	1.783 -8,7%	16.313 +10,1%		1,64%
2007	14.787 +11,1%	7.613 +2,7%	3.350 +11,6%	2.072 +16,2%	18.137 +11,2%		3,10%
2008	15.958 +7,9%	7.580 -0,4%	3.629 +8,3%	2.076 +0,2%	19.587 +8,0%		2,62%
2009	16.088 +0,8%	7.269 -4,1%	3.688 +1,6%	1.744 -16,0%	19.776 +1,0%		0,26%
2010	16.674 +3,6%	7.488 +3,0%	3.916 +6,2%	2.012 +15,3%	20.590 +4,1%		3,11%
2011	17.348 +4,0%	8.000 +6,8%	4.240 +8,3%	2.670 +32,7%	21.588 +4,8%		3,48%
2012	16.886 -2,7%	7.033 -12,1%	4.320 +1,9%	1.998 -25,2%	21.206 -1,8%		2,23%
2013	16.450 -2,6%	7.074 +0,6%	4.672 +8,1%	2.284 +14,3%	21.121 -0,4%		0,97%

La production en ouvertures de crédit n'étant que du crédit potentiel, elle ne peut pas être simplement additionnée à la production en opérations à tempérament. Il est toutefois permis d'additionner l'encours des opérations à tempérament et l'encours des ouvertures de crédit. Cette somme démontre que l'ensemble du portefeuille en matière de crédit à la consommation atteint fin 2013 un peu plus de 21 milliards d'euros, un montant important tant pour l'économie belge que pour les particuliers dont les projets peuvent ainsi se réaliser. Ce montant est pourtant en recul par rapport à l'année précédente, et ce, pour la deuxième année consécutive.

En cette période difficile pour l'économie, il est donc conseillé de saisir toutes les opportunités de croissance économique. À cet égard, le crédit à la consommation comme le crédit hypothécaire constituent des incitants importants. **En stimulant l'octroi de crédit responsable, les pouvoirs publics peuvent ouvrir la porte à de nombreuses opportunités de croissance économique.** La législation future doit donc laisser une marge suffisante pour un octroi de crédit réfléchi et souple.

## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

## 3.4. Le marché du crédit hypothécaire

## 3.4.1. Évolution de l'activité de crédit

Pour se faire une idée réelle du marché du crédit hypothécaire, il est préférable d'extraire les **refinancements** de la production, puisqu'ils ne correspondent à aucune activité économique. C'est le cas dans le graphique ci-dessous. Depuis 2005, où une opération sur deux concernait un refinancement, l'importance de ces refinancements n'a cessé de décroître, pour ne plus représenter qu'une opération sur dix en 2008. Dans les années qui ont suivi, une opération sur sept environ était un refinancement. En 2012, en 2013 et pendant les trois premiers trimestres de 2014, le nombre de refinancements a progressé jusqu'à environ une opération sur quatre, avec des records absolus pendant les mois de septembre et octobre 2014, lorsque deux opérations sur trois concernaient un refinancement.

Graphique 10

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

**Production – refinancements versus réalisations hors refinancements (en millions d'euros) – Évolution par rapport à l'année précédente**

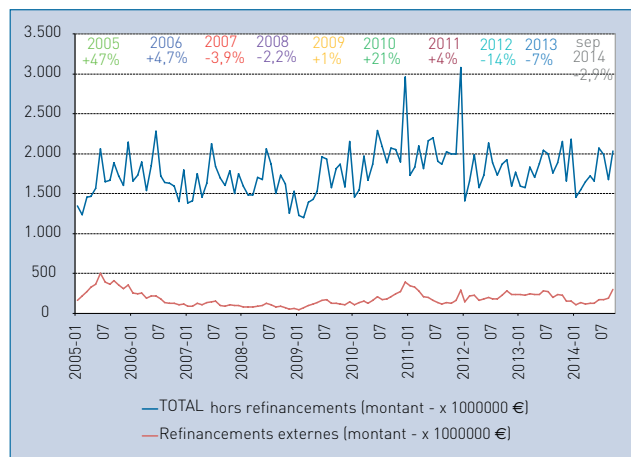


Tableau 2

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

**Évolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente**

Trimestre	évolution en nombre de <b>contrats</b>	évolution en <b>montants</b> octroyés
Q 1 2012	-24,10%	-10,66%
Q 2 2012	-30,13%	-11,72%
Q 3 2012	-26,66%	-5,31%
Q 4 2012	-49,73%	-25,24%
Q 1 2013	-13,52%	-12,60%
Q 2 2013	-9,87%	-7,50%
Q 3 2013	-9,05%	-8,13%
Q 4 2013	-2,03%	-0,49%
Q 1 2014	-11,03%	-7,02%
Q 2 2014	-8,07%	-3,15%
Q 3 2014	-2,47%	+0,98%





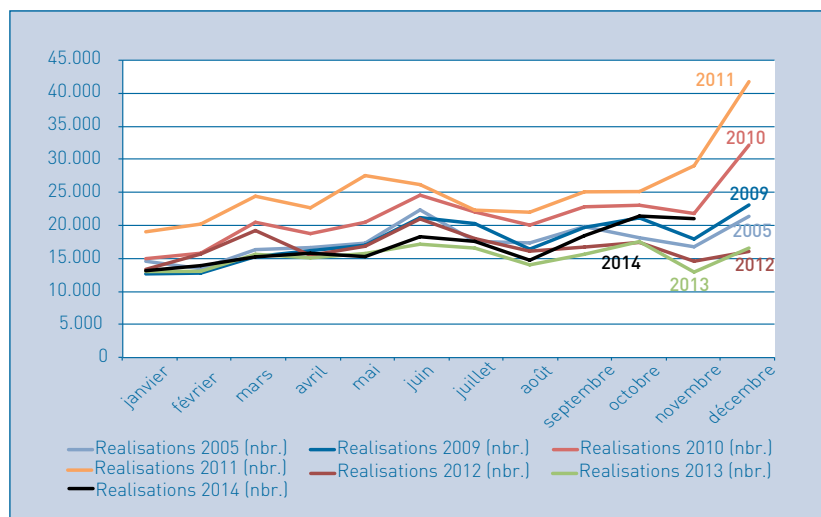
## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Après une année exceptionnelle en 2005, avec une progression de 47 % de la valeur de la production hors refinancements par rapport à 2004, la production n'a augmenté que d'un dixième de ce chiffre en 2006. En 2007, la production en montants a même reculé de quasiment 4 % par rapport à 2006, en dépit d'un second semestre plus positif. L'année 2008 s'est soldée par une baisse d'un peu plus de 2 % par rapport à 2007, suite à un dernier trimestre très décevant (-13 % en montants octroyés et -5,5 % en nombre de nouveaux contrats). L'éclatement de la crise financière n'est pas étranger à cette évolution. L'année 2009 a débuté très médiocrement, mais grâce à une amélioration progressive au cours des trimestres suivants, l'année a pu se clôturer sur des chiffres positifs, avec une progression de 1 % par rapport à 2008. En 2010, une croissance à deux chiffres, principalement liée aux crédits à la rénovation, a été enregistrée par rapport à 2009, ce qui n'était plus arrivé depuis longtemps. En 2011 également, la production de crédit a conservé un niveau très élevé, avec une progression de 4 %, grâce à un second semestre très performant caractérisé par une ruée sur les crédits verts, dans la perspective de la suppression, à partir de janvier 2012, d'une bonne part des incitants fiscaux en faveur des investissements visant à économiser de l'énergie. Avec pour conséquence, un recul de 12 % en 2012. En 2013 également, la production a poursuivi son recul de 7 % environ en montant par rapport à 2012. Pendant les neuf premiers mois de 2014, la production est encore retombée de près de 3 % en montant.

Graphique 11

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

## Production hors refinancements (en nombre de contrats)



Au cours des trois premiers trimestres de 2014, l'octroi de crédit se situe donc au même niveau que les années précédentes, comme le montre le graphique ci-contre. Tel que mentionné à la page 32, le quatrième trimestre a cependant connu une évolution exceptionnelle.

## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

## 3.4.2. Montants moyens

Graphique 12

SOURCE : UPC (CRÉDIT) ET SPF ÉCONOMIE (MARCHÉ IMMOBILIER)

## Marché immobilier et crédit hypothécaire : montants moyens

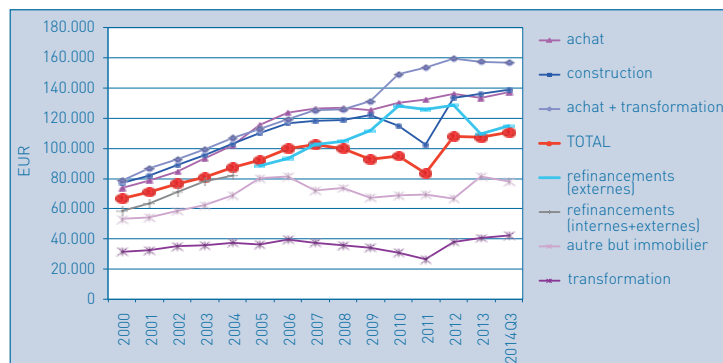


Plus spécifiquement en ce qui concerne les crédits pour l'achat d'une habitation, le montant moyen a plus ou moins suivi les prix de l'immobilier jusqu'en 2005 (voyez le graphique ci-contre), mais depuis lors, le montant moyen a augmenté sensiblement moins vite ou s'est même stabilisé, alors que les prix de l'immobilier ont continué à augmenter. On souligne aussi de ce fait que depuis 2005 est apparu un écart entre le montant prêté et le prix d'une habitation. Cependant, cette hausse des prix de l'immobilier a été moins marquée au cours des dernières années. De fin 2008 à juin 2014, les prix moyens de l'immobilier ont en effet augmenté d'environ 13 %, autrement dit à peine plus vite que l'inflation. Après quelques années de stabilisation autour de 125 000 EUR, le montant moyen des crédits pour l'achat d'un logement a repris son ascension à partir de 2010 pour passer progressivement à environ 139 000 EUR au troisième trimestre de 2014.

Graphique 13

SOURCE : UPC

## Montant moyen des crédits hypothécaires octroyés



Après un recul en 2013, le montant moyen des crédits pour achat et rénovation connaît une nouvelle augmentation jusqu'à environ 161.000 EUR.



Tableau 3

SOURCE : UPC

## Montant moyen des crédits hypothécaires octroyés, ventilés selon l'affectation

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinancement
2012 Q 1	132.598	126.905	38.148	157.395	67.803	125.230
2012 Q 2	133.720	130.427	37.240	158.918	62.757	125.918
2012 Q 3	139.773	138.642	37.892	165.589	62.649	127.665
2012 Q 4	138.157	137.294	39.292	155.829	74.596	135.104
2013 Q 1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013 Q 2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013 Q 3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583
2013 Q 4	134.374	135.913	43.123	159.124	90.956	126.488
2014 Q 1	134.957	140.035	41.093	154.090	82.603	114.382
2014 Q 2	136.743	139.784	42.013	155.605	78.249	110.192
2014 Q 3	138.929	136.482	42.863	161.029	74.006	111.594

## 3.4.3. Ventilation de la production selon l'affectation

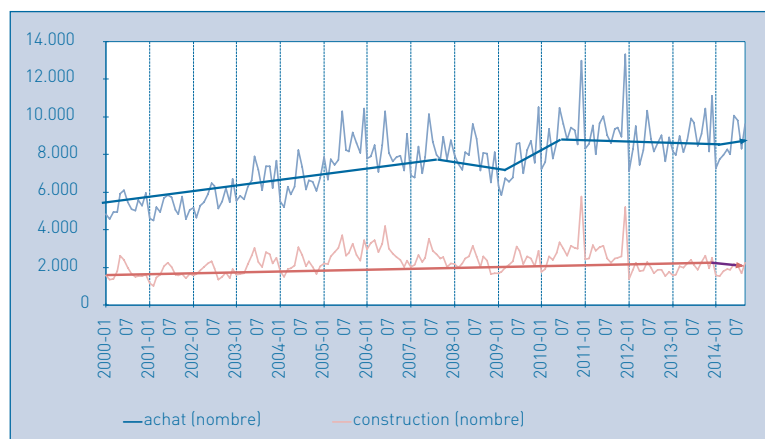
En ce qui concerne la « véritable » activité de crédit (hors refinancements, donc) pendant les trois premiers trimestres de 2014, il s'avère qu'environ **67 %** des montants de crédit octroyés étaient destinés à **l'achat d'un bien immobilier**, tandis qu'environ **15 % ont été affectés à la construction** d'un logement. Les autres affectations sont la transformation, associée ou non à un achat ( $\pm 14 \%$ ), et les autres finalités immobilières comme l'achat d'un terrain à bâtir ( $\pm 4 \%$ ).

## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 14

SOURCE : UPC (90% DU MARCHÉ)

## Ventilation de la production selon l'affectation : rubriques achat et construction (en millions EUR)



Le graphique ci-contre est consacré aux deux affectations principales que sont l'achat et la construction. On constate que les achats sont toujours supérieurs aux constructions et que, **globalement, les crédits contractés pour l'achat sont un peu plus de 3 fois supérieurs à ceux visant la construction d'une habitation**. Il ressort aussi du graphique qu'au moment de l'éclatement de la crise fin 2008, le nombre de crédits pour l'achat d'une habitation a diminué bien davantage que celui des crédits pour la construction d'une habitation. Une évolution qui tient sans doute aussi aux mesures gouvernementales destinées à stimuler la construction, qui ont été prises à l'époque. De plus, la construction d'un logement est planifiée plus longtemps à l'avance, ce qui permet de mieux anticiper certaines évolutions. **À partir de 2012, nous voyons qu'il y a 4 à 4,5 fois plus d'emprunts pour l'achat d'un logement que**

**pour la construction.** L'une des explications possibles de ce revirement est la forte baisse du nombre de crédits à la construction depuis 2012 (niveau le plus faible depuis 2003), alors que le nombre d'emprunts pour l'achat d'une habitation est davantage resté au même niveau.

Depuis début 2008, la part de marché des crédits à la rénovation était en hausse constante : de moins de 20 % fin 2007 à plus de 40 % aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres de 2011. Cette forte hausse s'explique en majeure partie par les mesures prises par l'État en faveur des investissements permettant d'économiser l'énergie, notamment le crédit avec bonification d'intérêt de 1,5 % prise en charge par l'Etat. À l'époque, cette hausse s'est faite surtout au détriment de la part des crédits contractés pour l'achat d'une habitation, mais la part de marché des crédits à la construction a elle aussi reculé. Après la suppression des mesures en question favorisant les investissements visant à économiser de l'énergie, les crédits pour l'achat d'une habitation ont récupéré leur ancienne part de marché. En revanche, la part de marché des crédits à la construction reste au même niveau ou inférieure au niveau d'avant 2011.



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Tableau 4

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

## Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon l'affectation

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	renovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2012 Q 1	46,87%	10,34%	23,66%	4,47%	5,76%	8,89%	100,00%
2012 Q 2	45,00%	10,28%	27,15%	4,39%	5,65%	7,54%	100,00%
2012 Q 3	45,93%	10,03%	25,54%	4,20%	5,87%	8,42%	100,00%
2012 Q 4	47,56%	9,65%	23,15%	3,97%	5,32%	10,35%	100,00%
2013 Q 1	46,25%	9,67%	23,85%	3,11%	4,95%	12,18%	100,00%
2013 Q 2	44,16%	10,90%	25,96%	2,91%	4,86%	11,21%	100,00%
2013 Q 3	46,53%	10,75%	23,88%	3,19%	4,73%	10,91%	100,00%
2013 Q 4	50,46%	12,04%	21,26%	3,24%	4,74%	8,26%	100,00%
2014 Q 1	50,49%	10,84%	23,78%	3,15%	4,98%	6,76%	100,00%
2014 Q 2	49,49%	11,17%	24,17%	3,22%	4,86%	7,10%	100,00%
2014 Q 3	48,86%	10,67%	22,10%	2,90%	5,23%	10,23%	100,00%

## 3.4.4. Ventilation de la production selon le type de taux

Jusqu'en 1999, les crédits à taux inconditionnellement fixe ont connu une montée en puissance (plus de 7 contrats sur 10).

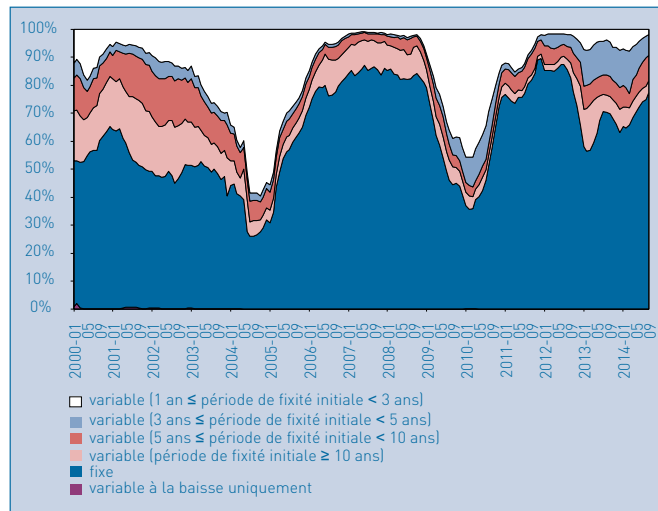
Au cours des années qui ont suivi, la part de marché des taux fixes n'a cessé de décroître, suite entre autres à l'évolution de la courbe des taux. Ce mouvement s'est produit au profit des crédits à taux variable annuel, formule qui était adoptée dans deux contrats sur trois en octobre 2004.

## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

Graphique 15

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

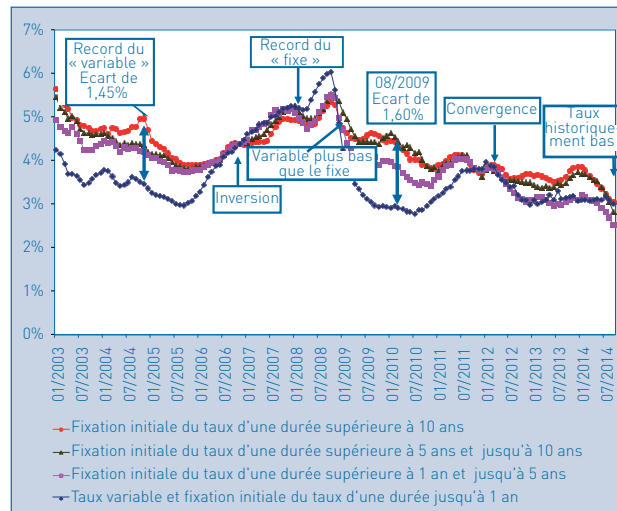
### Ventilation de la production selon le type de taux (en pourcentage)



Graphique 16

SOURCE : BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE

### Évolution des taux appliqués pour les nouveaux crédits



Suite à la hausse des taux et au faible différentiel entre les taux variables et le taux fixe, la tendance s'est à nouveau inversée début 2005, avec un nouvel élan consécutif pour les crédits à taux fixe. La part de marché des crédits hypothécaires à taux fixe atteignait plus de 85 % en 2007, le pourcentage le plus élevé en 10 ans. Ajoutée aux crédits assortis d'une période de fixité initiale de 10 ans ou plus, cette part de marché s'élevait même à quasi 96 % des crédits octroyés. La part de marché des crédits à taux variable annuel est tombée de 50 % en 2004 à 1,7 % à peine en 2007.

À partir de 2009, notamment en raison de la grande faiblesse du taux à court terme et de la baisse consécutive des taux variables annuels, la part de marché des nouveaux crédits assortis d'un taux variable annuel a connu une augmentation spectaculaire, de ± 13 % début 2009 à 46 % début 2010. Cependant, le taux fixe est aussi resté assez prisé.

C'est précisément le niveau déjà presque historiquement bas des taux variables annuels qui a suscité chez les emprunteurs la crainte d'une nouvelle hausse à court ou à moyen terme des indices de référence sous-jacents, ce qui les a incité à opter pour la sécurité en privilégiant le taux fixe. Il convient toutefois de souligner que les taux variables annuels sont aussi très bien encadrés en Belgique : au cours des trois premières années de la durée du crédit, le taux d'intérêt ne peut pas augmenter de plus de 1 % sur base annuelle, tandis que le taux appliqué ne peut jamais dépasser le double du taux d'intérêt initial. Donc, plus le taux initial est bas, plus l'augmentation



## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

potentielle maximale est faible. De plus, de nombreux contrats de crédit prévoient un « cap » plus bas encore, c'est-à-dire un plafond d'augmentation maximal par rapport au taux initial. L'étendue de l'offre garantit donc que chaque candidat-emprunteur trouve un type de produit correspondant à son profil.

Cette tendance à opter pour un taux fixe s'est ensuite maintenue en raison du niveau historiquement bas des taux d'intérêt. À partir de fin 2012, outre le taux fixe, les consommateurs ont néanmoins aussi opté plus souvent pour un taux variable avec une période de fixité initiale limitée. **Trois emprunteurs sur quatre ont toutefois continué à privilégier un taux fixe ou un taux variable avec période de fixité initiale de 10 ans ou plus.**

Tableau 5

SOURCE : UPC (90 % DU MARCHÉ)

## Ventilation des nouveaux crédits hypothécaires selon le type de taux

CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	fixe	variable à la baisse uni- quement	variable (1 an ≤ période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans ≤ période de fixité initiale < 5 ans)	(5 ans ≤ période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale ≥ 10 ans)	TOTAL
en nombre de contrats							
2012 Q 1	85,38%	0,00%	1,82%	4,34%	6,48%	1,98%	100,00%
2012 Q 2	86,37%	0,00%	1,60%	4,67%	4,98%	2,38%	100,00%
2012 Q 3	85,22%	0,00%	1,77%	4,10%	4,84%	4,07%	100,00%
2012 Q 4	72,14%	0,00%	3,50%	6,65%	7,62%	10,08%	100,00%
2013 Q 1	57,13%	0,00%	7,33%	12,60%	7,91%	15,03%	100,00%
2013 Q 2	63,41%	0,00%	4,82%	12,64%	7,01%	12,12%	100,00%
2013 Q 3	70,28%	0,00%	4,16%	12,34%	7,12%	6,10%	100,00%
2013 Q 4	65,93%	0,00%	6,76%	12,72%	7,21%	7,38%	100,00%
2014 Q 1	65,24%	0,00%	7,46%	13,94%	6,44%	6,92%	100,00%
2014 Q 2	70,57%	0,00%	5,13%	10,82%	7,91%	5,56%	100,00%
2014 Q 3	75,54%	0,00%	2,49%	7,91%	9,40%	4,67%	100,00%

## L'évolution du marché du crédit aux particuliers

## 3.4.5. Impact de la régionalisation du bonus logement

Il avait été décidé par le précédent gouvernement que le système actuel de fiscalité du logement pour l'habitation propre et unique serait transféré aux Régions à partir du **1<sup>er</sup> juillet 2014**. Tenant compte des élections qui s'annonçaient à l'époque, il régnait aussi par conséquent une grande incertitude à ce moment quant à la manière dont la fiscalité future du crédit hypothécaire allait être remplie par les diverses autorités régionales après les élections de mai. Il a bien été confirmé déjà à ce moment-là par les différents pouvoirs publics régionaux que le système de bonus logement en vigueur serait garanti pour les crédits existants. Le consommateur a dès lors adopté une position d'attente, et le nombre de transactions a connu un déroulement laborieux.

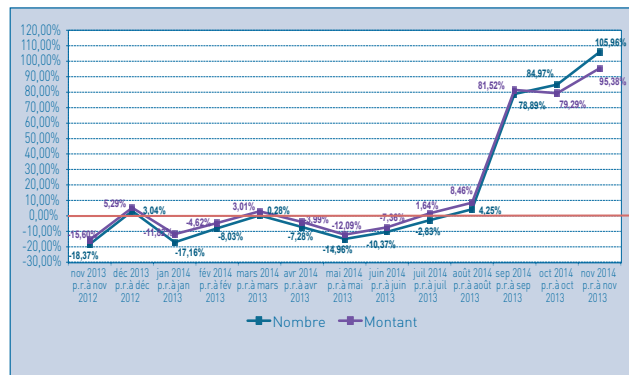
**La Région de Bruxelles Capitale** a déterminé dans la déclaration de politique régionale 2014-2019 déjà que le mécanisme du bonus logement serait maintenu jusqu'en 2017. **La Région wallonne** a fait savoir que le régime du bonus logement serait partiellement affaibli pour les contrats à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015. A la mi-juillet de l'an dernier, **la Région flamande** a donné davantage de certitude quant à sa politique future en la matière. Pour les crédits dont l'acte notarié est passé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, le bonus logement serait plus faible qu'auparavant. La réaction du consommateur à tous ces développements ne s'est pas fait attendre. A partir d'août s'en est suivie une forte hausse du nombre de demandes de crédit et, quelques mois plus tard, du nombre de crédits octroyés. Quelques mois s'écoulent très vite en effet entre le moment de la demande de crédit et le moment de la passation de l'acte.

Au surplus le marché a connu, en conséquence des **taux d'intérêt très faibles** et de l'attention qu'ils ont focalisé dans la presse, **une vague de refinancement** sans précédent, qui a provoqué la poursuite de l'explosion des demandes de crédit. Au mois de novembre 2014, le nombre de demandes de crédit était aussi deux fois plus élevé qu'un an auparavant. On peut s'attendre à ce que le nombre de demandes de crédit durant les premiers mois de 2015 se tasse, et à ce que le marché connaisse une rechute du nombre de transactions immobilières après la forte poussée des derniers mois de 2014.

Graphique 17

SOURCE : UPC

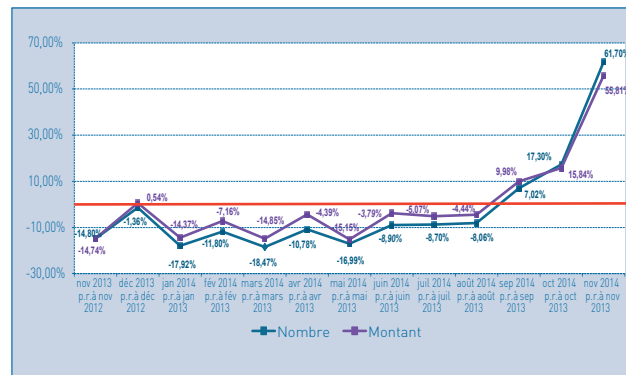
## Evolution demandes de crédit par rapport au même mois de l'année précédente



Graphique 18

SOURCE : UPC

## Evolution octroi de crédit par rapport au même mois de l'année précédente







## Développements en matière de crédit à la consommation





## Développements en matière de crédit à la consommation

### 4.1. Introduction

Le **Code de droit économique** a été élaboré sur base de la technique de la « législation en modules ». C'est un choix de l'ancien Ministre de l'Economie Johan Vande Lanotte, qui a présidé aux travaux de la codification sous la précédente législature. Cela signifie que le processus législatif pour les Livres qui le composent n'a pas démarré simultanément. Par ailleurs, l'entrée en vigueur de la plupart des Livres est tributaire d'arrêtés royaux d'exécution.

L'objectif du Ministre était d'élaborer un cadre légal général, clair et durable réorganisant la législation économique dans un code regroupant, en les modernisant lorsque c'était estimé nécessaire, les lois relevant du droit économique.

L'exercice de codification va plus loin que la simple organisation et coordination de la réglementation économique existante dans une structure logique, le cas échéant adaptée et modernisée. L'objectif d'élaboration d'un cadre légal général, clair et durable implique en effet que la réglementation économique soit réorganisée dans un corpus traduisant des règles générales, présentant un caractère raisonnablement durable.

Lors de la rédaction du rapport 2013, nous soulignons déjà le fait que malgré la profonde réforme du crédit à la consommation en 2010 visant à transposer la Directive 2008/48/CE concernant les contrats de crédit au consommateur, le gouvernement s'apprêtait à apporter de nombreuses modifications au régime en vigueur.

Alors que, d'une part, il n'existait aucune nécessité d'effectuer une refonte de la loi ni de rehausser une nouvelle fois le degré de protection du consommateur, que, d'autre part, les effets de la réforme de 2010 n'étaient pas encore tous perceptibles, en matière de zéro tage par exemple.

Cependant, le Gouvernement a saisi l'occasion de la codification de l'ensemble du droit économique pour entamer une nouvelle réforme du crédit aux particuliers et apporter de nombreuses modifications significatives à la loi sur le crédit à la consommation.

L'UPC a suivi activement de près et a été impliquée aux travaux qui ont conduit à l'**adoption du Livre VII**. Le 20 septembre 2013, L'UPC / Febelfin a été officiellement invitée par le Ministre Vande Lanotte à rendre un avis relatif aux textes préparatoires de l'avant-projet de loi, et ce, pour le 4 octobre 2013.

Le projet de texte initial portait du principe de l'**intégration du crédit à la consommation et du crédit hypothécaire dans une seule législation**. En outre, les lois relatives aux services de paiement et à la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP) y étaient également intégrées. De plus, certaines mesures complémentaires étaient prévues, visant spécifiquement les ouvertures de crédit et le crédit octroyé dans les points de vente. Sur base de l'examen desdits textes au sein des Commissions techniques de l'UPC ainsi qu'au sein des organes de décision de l'union professionnelle, en deux semaines de temps et donc dans le délai imparti, le secrétariat de l'UPC a élaboré un avis circonstancié de 100 pages qui a été remis au Ministre.



### Développements en matière de crédit à la consommation

Le principal grief du secteur fut de contester, arguments juridiques et économiques à l'appui, l'intégration de deux<sup>4</sup> législations et de pointer les dangers y afférents. En particulier, s'agissant de produits totalement différents, qui obéissent à des spécificités liées aux aspects notariés, fiscaux, et aux notions d'assurances qui leur sont propres, les crédits immobiliers ne pouvaient pas être intégrés aux règles du crédit à la consommation. Les premiers projets de textes rendaient les dispositions illisibles, les définitions confuses et le champ d'application des règles peu clair, pour ne pas dire très obscur.

Ensuite, en faveur du crédit à la consommation et du crédit hypothécaire maintenus dans des régimes séparés, à côté de quelques faits & figures, un nombre de points clés prioritaires d'une importance vitale pour le secteur du crédit ont été énumérés et approfondis. D'autres préoccupations jugées moins fondamentales ont été développées.

Le texte de l'avant-projet de loi portant insertion du Livre VII, approuvé en deuxième lecture le 21 février 2014 par le Gouvernement en Conseil des Ministres, a été déposé au Parlement le 10 mars 2014. Ce texte de compromis est le résultat d'âpres et de longues discussions entre le secteur, l'Administration et le pouvoir politique.

Dans le même temps, le hasard du calendrier faisait curieusement bien les choses, puisque **la Commission européenne concluait** deux mois plus tard dans son **rapport du 14 mai 2014**, au terme de son évaluation quinquennale obligatoire de l'implémentation de la directive dans l'Union : « *à ce stade, il ne semble pas nécessaire de modifier la portée des choix réglementaires, ni les seuils et taux appliqués au titre de la directive* »<sup>5</sup>.

En réalité, le Gouvernement belge a fait tout le contraire. Nous développerons ci-après.

Le même mois, le 28 mai, a été publiée au Moniteur belge la loi du 19 avril 2014 portant insertion du livre VII « **Services de paiement et de crédit** » dans le Code de droit économique, portant insertion des définitions propres au Livre VII et des peines relatives aux infractions au Livre VII, dans les Livres I et XV du Code de droit économique, et portant diverses autres dispositions. Le Code complet comptera au total 18 Livres.

Le Livre VII intègre également l'important chapitre relatif à la **Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP)** jusqu'ici régi de manière distincte par la loi du 10 août 2001. Cette dernière sera dès lors abrogée.

Certaines dispositions concernant la protection du consommateur sont nouvelles, en matière de démarchage, de publicité, d'évaluation de la solvabilité du consommateur, ainsi qu'à l'accès à l'activité d'intermédiaire de crédit.

Une seconde loi du 19 avril 2014 a été publiée le 28 mai. Elle organise les recours contre certaines décisions de la FSMA prises par application du Livre VII ou du Livre XV du Code de droit économique et modifie la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers.

<sup>4</sup> Les lois du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation

<sup>5</sup> Rapport de la Commission au Parlement européen et au Conseil sur la mise en oeuvre de la directive 2008/48/CE relative aux contrats de crédit aux consommateurs, COM(2014) 259 final, p.22



## 4.2. Application de la loi dans le temps

Le nouveau régime introduit par **les lois du 19 avril 2014** contenant le Livre VII et le système de recours prévoit un arrêté d'exécution pour leur mise en application effective. **L'arrêté royal du 19 avril 2014** fixant l'entrée en vigueur des deux lois de la même date prévoit l'entrée en vigueur de leurs dispositions de la manière suivante.

### Au 29 mai 2014 :

les **définitions** propres au Livre VII (article 2), le **champ d'application** du Livre VII (titre 2), les dispositions relatives aux **services de paiement**, y compris les sanctions civiles et les peines relatives aux infractions (titre 3, chapitre 1er du titre 5, et l'article XV.89), l'article VII.216 relatif au **règlement extrajudiciaire des litiges de consommation** (titre 6), les dispositions finales (titre 7), sauf l'article VII.220 (infra)

### Au 1<sup>er</sup> avril 2015 :

les chapitres relatifs au **crédit à la consommation** et au **crédit hypothécaire**, ainsi qu'à la **Centrale des Crédits aux Particuliers**, y compris les sanctions civiles et les peines relatives aux infractions (chapitres 1 à 3 du titre 4 et chapitres 2 et 3 du titre 5, et les articles XV.87, XV.88, XV.90)

### Au 1<sup>er</sup> juillet 2015 :

les dispositions relatives à **l'accès à l'activité des prêteurs et intermédiaires de crédit** (agrément et inscription), avec le transfert partiel de la compétence du SPF Economie à la FSMA, y compris les arrêtés d'exécution pris sur avis de la FSMA (titre 4, chapitre 4, et l'article VII.220) et les compétences de la FSMA en matière de recherche et constatation des infractions (articles XV.18 §2, XV.18/1, XV.18/2, XV.18/3, 5, 6, 7, 9 à 12), ainsi que les peines relatives aux infractions (article XV.91)

Par conséquent, les arrêtés d'exécution doivent être pris en fonction de ces dates d'entrée en application des dispositions du Livre VII qu'ils doivent mettre en œuvre.

## 4.3. Champ d'application

Le Livre VII est applicable aux services de paiement, au crédit à la consommation et au crédit hypothécaire conclus avec un « consommateur ».

Par rapport aux champs d'applications respectifs des législations actuelles, peu de changements à constater, sauf sur quelques points non négligeables.

Deux de ceux-ci méritent un bref commentaire.



### Développements en matière de crédit à la consommation

#### 4.3.1. Le « consommateur »

En réalité le Livre VII ne contient plus de définition du « consommateur », celle-ci a été insérée dans le nouveau Livre I du Code de droit économique <sup>6</sup>.

Art. I, 1, 2° « *consommateur : toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale* ».

**L'intention du législateur** est bien d'**appliquer la définition de consommateur au crédit mixte à but professionnel et privé** - tant en crédit à la consommation qu'en crédit hypothécaire d'ailleurs - comme actuellement, ce que les travaux préparatoires du Livre VII confirment sans ambiguïté : « *L'intention est de maintenir les champs d'application actuels tant de la loi relative au crédit à la consommation que de la loi relative au crédit hypothécaire, en attendant la transposition de la directive sur le crédit* »<sup>7</sup>.

#### 4.3.2. L'administration de la preuve

Une nouvelle disposition du Titre 2 « champ d'application » renforce la protection du consommateur : « *[...] les clauses et conditions ou les combinaisons de clauses et conditions qui ont pour objet de mettre à charge de l'utilisateur de services de paiement ou du consommateur, la preuve du respect de tout ou partie des obligations, visées dans le présent Livre, qui incombent au prestataire de services de paiement, au prêteur ou à l'intermédiaire de crédit, sont interdites et nulles de plein droit. Il incombe au prêteur de fournir la preuve qu'il a satisfait aux obligations concernant l'évaluation de la solvabilité, visée aux articles VII.69, VII.75 et VII.77, du consommateur et, le cas échéant, de la personne qui constitue une sûreté personnelle.* » [art. VII 2, §4 alinéa 2]

Cette disposition consacre la position du SPF Economie relative à l'administration de la preuve de l'obligation d'information et du devoir de conseil du prêteur, déduite des articles 4 et 11 §1<sup>er</sup> de l'actuelle loi relative au crédit à la consommation du 12 juin 1991 (LCC) - toujours en vigueur - et explicitée dans le commentaire qu'il fait de la loi dans le code annoté du crédit à la consommation publié sur son site internet en 2012<sup>8</sup>.

Il est cependant permis de s'interroger sur **la place de cette disposition** dans le titre relatif au champ d'application du livre VII, exactement comme l'ancien article 4 LCC reproduit quasi à l'identique à l'alinéa 1<sup>er</sup> du même article VII.2 §4, au lieu d'inscrire les principes d'administration de la preuve dans un chapitre propre et distinct, voire dans la partie précontractuelle, ou encore dans la section relative aux clauses abusives, plus appropriée.

<sup>6</sup> Loi du 7 novembre 2013 portant insertion du titre Ier « Définitions générales » dans le Livre Ier « Définitions » du Code de droit économique, M.B. 29 novembre 2013

<sup>7</sup> Exposé des motifs, projet de loi portant insertion du Livre VII « Services de paiement et de crédit » dans le Code de droit économique, portant insertion des définitions propres au livre VII et des peines relatives aux infractions au livre VII, dans les livres I et XV du Code de droit économique, et portant diverses autres dispositions, Chambre, 2013 - 2014, 3429/001, p. 17.

<sup>8</sup> <http://www.consumercredit.be/article-4-ordre-public-et-droit-imperatif/>  
<http://www.consumercredit.be/article-11,-c2a7-1-le-devoir-dinformation-du-preteur.html>



## 4.4. Protection du consommateur en crédit à la consommation

Conformément à l'idée que le législateur se fait de la protection du consommateur, de nouvelles dispositions **plus protectrices du consommateur** ont été introduites dans le Livre VII.

Parmi les plus innovantes figurent des règles relatives à la promotion et la publicité, au démarchage, à l'obligation de renseignements dans le chef du prêteur, à l'information précontractuelle à dispenser au consommateur, au devoir d'investigation et d'évaluation de solvabilité, aux services accessoires, à la transmission des données à caractère personnel.

### 4.4.1. Promotion du crédit

#### Publicité

Dans la section relative à la promotion du crédit, on souligne la nouvelle disposition suivante, qui constitue une extension par rapport au régime actuel :

**Toute** publicité relative au crédit à la consommation mentionne le message suivant : « Attention, emprunter de l'argent coûte aussi de l'argent » (art. VII. 64. §2), donc, non seulement la publicité contenant des éléments chiffrés du coût du crédit, mais toutes les autres.

### 4.4.2. Phase précontractuelle et formation du contrat

#### Obligation de renseignements

En matière de renseignements à demander par le prêteur et l'intermédiaire de crédit, pour les crédits qui **dépassent 500 EUR**, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit, est tenu de soumettre respectivement un **formulaire de demande de crédit** ou un **formulaire de demande de renseignements** au consommateur et à la personne qui constitue une sûreté personnelle, sous la forme d'un **questionnaire** décrivant toutes les informations demandées par le prêteur et/ou l'intermédiaire de crédit (art. VII. 69. §2 alinéa 1).

Les nouvelles dispositions ont pour objectifs de standardiser en partie la demande de crédit et d'obliger le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit, à poser certaines questions ciblées.

Le questionnaire a au moins trait au but du crédit, aux revenus, aux personnes à charge, aux engagements financiers en cours comprenant entre autres le nombre et les montants des crédits en cours. Le Roi peut, par un arrêté délibéré en Conseil des ministres, compléter cette liste dans le cas où le montant du crédit dépasse 3.000 EUR (art. VII. 69. §2 alinéa 2).

Ce formulaire peut naturellement être fourni sur papier ou sous la forme d'un autre support durable, par exemple dans le cadre des « opérations bancaires en ligne ».

Sur ce plan comme sur d'autres, le législateur belge prévoit des exigences que la directive européenne de 2008, d'harmonisation globale ciblée, n'impose pas. En cela, il pratique abondamment le *goldplating*.



### Développements en matière de crédit à la consommation

#### Obligation de conseil particulier : le contrat le plus adapté

Le Livre VII maintient l'obligation pour le prêteur d'offrir au consommateur le crédit « le plus adapté » [art. VII. 75], reprenant l'ancien article 15 LCC tel quel. Ce principe de faire peser l'obligation particulière du choix du crédit le plus adapté sur la partie contractante professionnelle de la relation B2C est pourtant contraire au droit commun des contrats. En vertu du principe *caveat emptor*, il appartient à la partie contractante qui y a un intérêt de rechercher elle-même les informations nécessaires.

Par ailleurs, le maintien dans le régime juridique belge de cette disposition, en vertu de laquelle le **prêteur porte la responsabilité** de rechercher le crédit le plus adapté, reste contraire à l'article 5.6 de la Directive européenne 2008/48/CE, qui place le choix final du crédit sur le **consommateur informé**. Cette situation est exactement identique à celle dénoncée en 2010 lors du maintien de l'article 15 LCC.

#### Devoir d'investigation et évaluation de solvabilité

Deux nouvelles mesures sont prévues :

- une **réévaluation annuelle de la solvabilité** du consommateur pour les contrats à durée indéterminée au plus tard le 1<sup>er</sup> jour suivant la date anniversaire du contrat, sur base d'une nouvelle consultation de la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP) de la BNB, sauf sur les contrats pour lesquels un délai de zérotage égal ou inférieur à un an est applicable (**art. VII. 77. §1<sup>er</sup>, alinéa 5**).
- un **seuil de défaut de paiement** enregistré à la Centrale des Crédits aux Particuliers et non régularisé de plus de 1.000 EUR dans le cadre d'un crédit à la consommation **au-delà duquel** il n'est plus permis de contracter un crédit à la consommation. Un défaut de paiement enregistré et non régularisé en crédit à la consommation inférieur à 1.000 EUR ou en crédit hypothécaire quel que soit le montant implique une motivation complémentaire du prêteur à l'octroi de crédit à la consommation (**art. VII. 77. §2, alinéa 2**).

Le principe de la « liste noire » à l'égard de la Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque Nationale de Belgique a été implicitement introduit par cette disposition.

L'UPC a indiqué au Ministre à plusieurs reprises, et en particulier dans son avis du 4 octobre 2013, que cette mesure était absolument superflue, étant donné que le juge aujourd'hui tient déjà compte d'un éventuel enregistrement au moment de l'octroi d'un crédit pour évaluer la responsabilité du prêteur.

De plus, le principe d'une liste noire ôte toute nuance à l'exercice d'évaluation de solvabilité, ce qui peut s'avérer très défavorable pour le (futur) demandeur de crédit. De cette manière, il ne sera par exemple plus possible d'accorder un crédit à un demandeur sans emploi qui se voit offrir un travail mais à condition qu'il puisse disposer d'une mobilité de base (par ex. scooter).

Un signalement à la Centrale des Crédits aux Particuliers peut par ailleurs être la conséquence d'une contestation au sujet d'un paiement et être enregistré en tant que tel.





## 4.5. Centrale des Crédits aux Particuliers

### Elargissement à une centrale de dettes

Une alternative à cette disposition pourrait être **l'élargissement de la Centrale des Crédits aux Particuliers à d'autres informations pertinentes telles que les arriérés de paiement en matière de téléphonie**. De cette manière, le prêteur pourrait avoir une vue complète des problèmes de paiement existants. Plus d'un règlement collectif de dettes sur trois n'enregistre aucun (arriéré de) crédit.

Nous renvoyons sur ce sujet spécifique à **l'étude de la Banque Nationale de Belgique** commandée par le Ministre de l'époque compétent en matière de consommation, Mr. Paul Magnette, sur « Le lien entre les retards de paiement en matière de téléphonie mobile et ceux en matière de crédits »<sup>9</sup>

Cette étude arrive aux **importantes constatations** suivantes :

- Il existe un lien significatif entre défauts de paiements de téléphonie mobile et défauts de paiement en crédit
- Les personnes en arriéré de paiement de factures de téléphonie mobile courent 10 fois plus de risque d'arriéré en crédit; en terme de chronologie, l'arriéré en téléphonie mobile se produit le plus souvent le premier
- Un arriéré de paiement en téléphonie mobile précède souvent la conclusion du premier contrat de crédit

**Les conclusions les plus importantes** de l'étude sont par conséquent les suivantes :

- L'information de l'enregistrement des défauts de paiement de téléphonie mobile a une valeur prédictive pour les arriérés de paiement en crédit.
- Les informations concernant les « retards de paiements auprès d'opérateurs de télécommunications peuvent constituer une valeur ajoutée dans l'appréciation du risque de crédit des particuliers ».

C'est ici l'endroit de souligner que l'Accord gouvernemental fédéral 2014 reprend ce point particulièrement intéressant pour le secteur financier, à savoir « *l'élargissement de la banque de données de la Centrale des Crédits aux Particuliers de la BNB à l'enregistrement de davantage de types de crédits non payés (énergie, télécommunication, impôt des personnes physiques, loyer, etc...) afin de protéger l'entrepreneur, mais surtout le consommateur contre le surendettement. Les consommateurs libérés de leurs dettes seront plus rapidement retirés de la Centrale* ». L'enregistrement des retards locatifs « objectifs suite à une condamnation définitive en justice de paix » fait également partie des mesures prévues par l'Accord du Gouvernement Michel I<sup>er</sup>.

**L'UPC est favorable à l'élargissement de la banque de données** de la Centrale aux autres formes de dettes, et juge utile d'enregistrer désormais les dettes impayées de télécommunication, énergie, loyer et impôt des personnes physiques, mais en revanche il ne convient pas dans l'immédiat de soutenir l'enregistrement d'autres formes de dettes telles que les factures de soins de santé, frais scolaires, etc...

<sup>9</sup> Disponible sur <http://www.bnb.be/doc/ts/publications/wp/wp212fr.pdf>



### Développements en matière de crédit à la consommation

#### Accès des intermédiaires de crédit

La section relative à la communication et consultation des données ajoute **l'accès indirect des intermédiaires de crédit à la réponse globalisée** de la consultation CCP par le prêteur, dans des conditions très strictes et toujours dans le cadre d'une demande de crédit concrète. Cette réponse globalisée ne peut avoir trait qu'à la totalité des engagements du consommateur, c'est-à-dire sur le nombre des contrats de crédit et la somme des montants de crédit enregistrés.

L'information que le prêteur peut fournir ici **ne peut en aucun cas avoir trait à un retard de paiement éventuel, ni à la durée du contrat de crédit ou aux échéances à payer**, ceci afin, entre autre, d'éviter la centralisation ou le regroupement de crédit. Compte tenu du fait que le prêteur ne reçoit pas lui-même d'informations relatives à l'identité des autres prêteurs, celles-ci ne peuvent dès lors être transmises<sup>10</sup>.

#### 4.6. Accès à l'activité des prêteurs et intermédiaires de crédit

Deux innovations majeures :

La première concerne le **transfert de compétence** de l'agrément ou enregistrement des prêteurs **du SPF Economie à la FSMA**.

La seconde est un **nouveau chapitre entier** dédié aux **conditions d'inscription et d'exercice des intermédiaires de crédit**, tant en crédit hypothécaire qu'en crédit à la consommation, tous deux également agréés par la FSMA.

##### 4.6.1. Prêteurs

En ce qui concerne les prêteurs, le pouvoir de contrôle concentré à la FSMA est toutefois partagé avec le SPF Economie, chargé du **contrôle préalable de validité des contrats**.

Il faut déplorer que le SPF Economie ne soit pas soumis à un délai de, par exemple, un mois pour approbation de la documentation contractuelle du prêteur.

##### 4.6.2. Intermédiaires de crédit

Parmi les **conditions d'inscriptions** des **intermédiaires de crédit** figurent, indistinctement en crédit hypothécaire et en crédit à la consommation :

- l'inscription à la FSMA (**art. VII.180 et 184**),
- posséder les **connaissances professionnelles** déterminées par le Roi dans le chef de l'intermédiaire, les responsables de la distribution et les personnes en contact avec le public

40 <sup>10</sup> Voir note de bas de page 7, Exposé des motifs, Projet de loi portant insertion du Livre VII, p.32-33



### Développements en matière de crédit à la consommation

A ce sujet, compte tenu de ce nouveau **contexte légal** et de l'entrée en vigueur de la nouvelle exigence de connaissances professionnelles au 1<sup>er</sup> juillet 2015, dont les modalités devront être fixées par arrêté royal, l'UPC se tient à disposition de la FSMA en vue de collaborer, sur ses instructions, à l'élaboration des connaissances requises dans le cadre de l'intermédiation en matière de crédit à la consommation.

- posséder une aptitude et une honorabilité professionnelle pour assumer leurs tâches dans le chef de l'intermédiaire et des responsables de la distribution
- être couvert par une assurance RC professionnelle
- adhérer à un **règlement extra-judiciaire des litiges de consommation (art. VII. 181 et 186)**

Un règlement extrajudiciaire des plaintes en matière de services financiers est institué dans le but d'aider à résoudre les litiges entre d'une part, un prestataire de services de paiement, un prêteur ou un intermédiaire de crédit et, d'autre part, un consommateur, en fournissant des avis en la matière ou en intervenant comme médiateur. **(art. VII.216, alinéa 1<sup>er</sup>)**

L'actuel Ombudsfina devient le **service de médiation des services financiers**, un organe indépendant dont les conditions sont régies par le Livre XVI du Code de droit économique, en **charge du règlement extrajudiciaire des plaintes en matière de services financiers**, en principe d'application au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Le nouveau **service de médiation des services financiers** est membre du **Service de médiation pour le consommateur**, dont le fonctionnement sera opérationnel au 1<sup>er</sup> juin 2015.

Ces conditions sont pareillement applicables à l'intermédiaire en crédit à la consommation qui revêt le statut d'**agent à titre accessoire (art. VII. 187)**. Or, l'intermédiaire de crédit à titre accessoire visé à l'**art. VII 72** est en toute logique exempté d'une série d'obligations précontractuelles comme dans le régime actuel (prescrites aux articles VII. 70, 71, 74 et 75).

Par conséquent, les conditions d'inscription imposées à l'agent à titre accessoire, identiques à celles de l'intermédiaire à titre principal, sont en parfaite **incohérence et disproportionnées** avec le régime allégé défini en phase précontractuelle pour l'intermédiaire à titre accessoire. Par exemple, l'obligation de souscrire la responsabilité civile professionnelle devrait être supprimée.

En revanche, les conditions relatives à l'**expertise nécessaire** et l'**expérience adéquate**, initialement prévues par le projet pour l'obtention de l'inscription comme intermédiaire de crédit, ont été abandonnées.

Enfin, alors que le texte prévoit une possibilité d'inscription collective pour les courtiers et agents liés **(art. VII.186 §4)**, cette possibilité n'est pas ouverte aux agents à titre accessoire **(art. VII.187)**: est-ce volontaire ?

La loi prévoit que la FSMA nouvellement compétente en cette matière est chargée de

- préparer une série de mesures d'exécution, soit par voie d'arrêté royal, soit par voie de règlement
- publier sur son site internet le registre actualisé des intermédiaires en crédit à la consommation ainsi que l'historique des modifications intervenues dans les 12 derniers mois **(art.VII.188 §5)**
- publier au **Moniteur belge le registre des intermédiaires de crédit au 31 décembre de chaque année**

Remarque : l'article VII.172 **ne prévoit pas la publication au Moniteur belge de la liste des prêteurs**. A nouveau, est-ce une volonté du législateur ?



### Développements en matière de crédit à la consommation

#### 4.7. Connaissances requises pour les intermédiaires de crédit à la consommation

Pour rappel, l'UPC a décidé fin 2012 de prévoir des connaissances requises dans le cadre de l'intermédiation en matière de crédit à la consommation.

Le projet a été développé en collaboration avec COMEOS (la Fédération du secteur de la distribution) et Febelfin Academy.

L'UPC, avec la collaboration de Febelfin Academy, met à disposition un support sous forme de module de connaissances techniques composé de deux parties : une partie générale consacrée à l'environnement financier, aux principes fondamentaux de droit civil ainsi qu'à la protection de la vie privée, et une partie spécifiquement consacrée au crédit à la consommation. Les candidats sont ensuite invités à présenter un examen.

A ce jour, **plus de 5.000 personnes ont déjà passé l'examen.**

Or, le nouveau contexte légal prévoit des exigences de connaissances professionnelles dans le Livre VII, dont les modalités devront être fixées par arrêté royal, à peine quelques mois après la fin de la période transitoire actuellement fixée par l'UPC au 31 décembre 2014. Le Conseil d'Administration de l'UPC a dès lors décidé de faire coïncider la date limite de la période transitoire avec celle de l'entrée en vigueur de cette partie de la loi, soit le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Dès le **1<sup>er</sup> juillet 2015**, soit à l'entrée en vigueur du Titre 4, Chapitre 4 du Livre VII du Code de droit économique qui concerne l'accès à l'activité des prêteurs et des intermédiaires de crédit, les membres de l'UPC devront s'engager à ne travailler qu'avec des intermédiaires qui satisfont aux exigences en matière de connaissances professionnelles.

Comme par le passé, en alignant les examens tant au niveau du contenu qu'au niveau des procédures sur ceux approuvés par la FSMA en ce qui concerne l'intermédiation bancaire, l'UPC continuera à tout mettre en oeuvre afin d'arriver à ce que les examens passés dans le cadre des connaissances requises élaborées par l'UPC soient validés par l'autorité de tutelle.

#### 4.8. Compétence particulière en matière de recherche d'infractions

Le livre VII a élargi de manière non négligeable les pouvoirs d'investigations des agents commissionnés par le SPF Economie dotés de nouvelles compétences en matière de recherche et constats des infractions. Ils sont par exemple habilités à pratiquer le « **mystery shopping** »<sup>11</sup>. Le secteur nourrit l'espoir que cette nouvelle compétence sera exercée correctement par l'autorité de contrôle dans le respect des droits de chacun des acteurs du marché.

<sup>11</sup> Article XV.17 introduit dans le Code de droit économique par l'article 4 de la loi du 19 avril 2014



## 4.9. Dispositions transitoires

La loi contient une disposition transitoire importante, mais particulièrement complexe à mettre en œuvre (**art. 54 du Chapitre V**) :

- les dispositions réglementaires prises en exécution de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation (LCC), de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, de la loi du 10 août 2001 relative à la Centrale des Crédits aux Particuliers et de la loi du 24 mars 2003 instaurant un service bancaire de base demeurent en vigueur jusqu'à leur abrogation.
- les **prêteurs en crédit à la consommation** qui, à la date du 1<sup>er</sup> juillet 2015, sont régulièrement agréés par le Ministre de l'Economie conformément à l'article 74 de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, reçoivent **d'office** un agrément **provisoire** les autorisant à poursuivre l'exercice de leur activité.
- les **intermédiaires en crédit à la consommation** qui, à la date du 1<sup>er</sup> juillet 2015, exercent l'activité d'intermédiation en crédit à la consommation depuis au moins un an et qui sont régulièrement inscrits auprès du SPF Economie conformément à la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, sont **provisoirement** autorisés à poursuivre l'exercice de cette activité.
- la demande ou l'obtention de l'agrément définitif en tant que prêteur et de l'inscription en tant qu'intermédiaire doit avoir lieu à la FSMA dans un délai de 18 mois à dater du 1<sup>er</sup> juillet 2015, soit au plus tard le 31 décembre 2016.
- faute de déposer une demande d'agrément, ou d'inscription, ou d'obtenir un tel agrément ou inscription dans le délai prévu de 18 mois, l'agrément provisoire ou l'autorisation provisoire prennent fin de plein droit.

**Restent en vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2015**, les articles relatifs à l'agrément et l'inscription des prêteurs et intermédiaires de crédit à la consommation (74 à 79 LCC du chapitre contrôle et surveillance), les sanctions pénales (101 §1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> LCC) et sanctions administratives (106 à 108 LCC : retrait ou suspension de l'agrément, radiation ou suspension de l'inscription) y relatives de la loi relative au crédit à la consommation (art.54 §7).

Remarques :

- On souligne le régime particulièrement complexe d'entrée en vigueur du Livre VII, c'est-à-dire l'articulation :
  - des obligations relatives à l'accès des prêteurs et intermédiaires (demande d'agrément et d'inscription à la FSMA dans les formes et conditions **fixées par le Roi** - art. VII.160 §1<sup>er</sup>, 182 §1<sup>er</sup>, 188 §1<sup>er</sup>), avec
  - les obligations relatives aux **délais de réponse imposés à la FSMA** (art. VII.160 §6, 182 §3, 188 §3), et
  - l'obligation - pour les prêteurs - de soumettre **au préalable** les contrats au SPF Economie (art.VII.160 §5), et enfin
  - les règles relatives au régime transitoire (art. 54 §5).
- On souligne la difficulté pour le prêteur du contrôle au 1<sup>er</sup> juillet 2015 du délai fixé par l'article 54 §4 aliéna 4 : inscription de l'intermédiaire de crédit en crédit à la consommation « **depuis au moins 1 ans et régulièrement inscrit au SPF Economie** (...) », sachant qu'il n'existe pas de listing à jour actuellement, et tenant compte de ce que la sanction civile prévue par l'article VII.196 §4, e) est d'application au 1<sup>er</sup> avril 2015.





Développements en matière  
de crédit hypothécaire







## Développements en matière de crédit hypothécaire

### 5.1. Le status quo du Livre VII concernant le crédit hypothécaire

La loi du 19 avril 2014 portant insertion du livre VII « Services de paiement et de crédit » dans le Code de droit économique reprend dans une large mesure les dispositions de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire.

Le volet « crédit hypothécaire » du livre VII entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2015, un peu moins d'un an avant le 21 mars 2016, date à laquelle la transposition de la Directive 2014/17/UE du 4 février 2014 « sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel », dont il sera question plus bas, doit être effective.

Le livre VII est donc en quelque sorte l'antichambre de la réglementation du crédit hypothécaire qui devra prochainement intégrer le texte de transposition de la directive dans le droit belge.

L'UPC répète le message capital exprimé dans son précédent rapport annuel, à savoir que le législateur a opté pour la méthode adéquate fin 2013, début 2014 dans le cadre de la préparation de la loi du 19 avril 2014 en veillant au maintien de la distinction entre la réglementation du crédit hypothécaire et celle du crédit à la consommation, pour des raisons de sécurité juridique. Les notions et les techniques des deux types de crédit doivent rester transparentes. Il convient aussi d'en tenir compte lors de la rédaction des textes nécessaires à la transposition de la directive.

Le livre VII introduit un nouveau volet important concernant les prêteurs et les intermédiaires en matière de crédit hypothécaire. Ce volet entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Le volet porte notamment sur les conditions d'agrément et d'exercice de l'activité imposées aux prêteurs.

Aucune entreprise ne peut exercer l'activité de prêteur en Belgique sans avoir été préalablement agréée ou enregistrée par la FSMA.

Bien que la FSMA soit chargée de l'agrément ou de l'enregistrement, un double contrôle est mis en place. Le SPF Economie doit approuver les modèles de contrat, ainsi que les tableaux d'amortissement et le TAEG (taux annuel effectif global), avant que la FSMA délivre cet agrément ou cet enregistrement.

Les membres de l'organe légal d'administration du prêteur et les personnes chargées de la direction effective doivent être des personnes physiques. Ils doivent disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate en matière d'octroi de crédit.

Le prêteur doit disposer d'une organisation qui lui permet de s'acquitter à tout moment des obligations imposées par le livre VII et ses arrêtés d'exécution. Il doit être en mesure de s'assurer du respect par ses agents liés et leurs employés des obligations prévues par le livre VII et ses arrêtés d'exécution, notamment les dispositions applicables en matière de connaissances professionnelles.

Le prêteur doit aussi tenir des archives appropriées concernant les types de biens immobiliers acceptés en garantie ainsi que les politiques qui s'y rapportent en matière d'octroi de crédits hypothécaires.



### Développements en matière de crédit hypothécaire

Le prêteur ne peut pas faire appel à un intermédiaire de crédit non inscrit.

Ce volet de la loi instaure enfin le **statut d'intermédiaire en crédit hypothécaire et devance ainsi quelque peu la directive à transposer.**

Aucun intermédiaire en crédit hypothécaire ne peut exercer cette activité sans être inscrit au préalable dans le registre tenu à cet effet par la FSMA.

Nul ne peut porter le titre d'intermédiaire en crédit hypothécaire pour indiquer qu'il exerce l'activité d'intermédiation en crédit hypothécaire s'il n'est pas inscrit au préalable par la FSMA.

Les conditions d'inscription exigent que l'intermédiaire en crédit ait les connaissances professionnelles requises, qui doivent encore être précisées dans un arrêté d'exécution. Cet arrêté devra tenir compte des connaissances exigées dans la directive. L'intermédiaire doit également avoir une aptitude et une honorabilité professionnelle suffisantes pour assumer ses tâches. Il doit par ailleurs contracter une assurance en responsabilité civile professionnelle. D'autres dispositions prévoient notamment qu'il ne peut traiter qu'avec des entreprises hypothécaires titulaires d'un agrément et qu'il doit adhérer à un règlement extrajudiciaire des litiges de consommation.

Les intermédiaires en crédit hypothécaire, qui exercent l'activité d'intermédiation en crédit hypothécaire depuis au moins un an au 1<sup>er</sup> juillet 2015, sont provisoirement autorisés à poursuivre cette activité. Comme les prêteurs, ils doivent cependant obtenir une autorisation définitive dans un délai de 18 mois, c'est-à-dire pour le 1<sup>er</sup> janvier 2017, pour éviter que l'agrément provisoire prenne fin de plein droit.

Deux éléments déterminants de la directive à transposer, à savoir le **taux annuel effectif global** (TAEG), inconnu jusqu'à présent dans le cadre du crédit hypothécaire, et la **fiche d'information standardisée européenne** (FISE), déjà obligatoire et dont le contenu a été revu en profondeur, nécessiteront une **modification substantielle** du volet « crédit hypothécaire » du livre VII et des applications informatiques des entreprises hypothécaires.

**La transposition de la directive ne peut pas avoir pour conséquence d'entraver l'accès à l'acquisition d'un bien immobilier résidentiel au moyen d'un crédit hypothécaire et de provoquer le retrait du marché d'acteurs de petite et moyenne envergure** en raison d'investissements trop élevés, d'une rentabilité trop faible et du risque de sanctions excessives. N'oublions pas qu'à l'occasion du remplacement de l'arrêté royal n° 225 du 6 janvier 1936 par la loi du 4 août 1992, de nombreuses entreprises avaient déjà mis un terme à leur activité hypothécaire. **Une concurrence saine entre de multiples acteurs sur le marché constitue la meilleure protection des consommateurs.**

L'UPC insiste fortement pour que **la loi qui assurera la transposition de la directive soit publiée au plus tard à la fin du premier semestre de 2015, pour permettre aux prêteurs de se préparer à temps en termes de programmation et de TIC à l'entrée en vigueur de la législation de transposition, prévue le 21 mars 2016 par la directive.** En effet, bien que le secteur ait attiré l'attention du législateur européen sur la mauvaise expérience vécue dans le cadre de la directive de 2008 sur le crédit à la consommation, qui ne fixait pas non plus de délai spécifique après la publication de la loi de transposition pour permettre aux prêteurs de s'adapter à la nouvelle législation nationale, la directive ne prévoit à nouveau aucun délai spécifique pour les prêteurs.



## 5.2. La transposition de la Directive européenne en perspective

Le 31 mars 2011, la Commission européenne a publié sa Proposition de directive sur les contrats de crédit au logement, qui se présentait plutôt « principes based ».

La directive européenne du 4 février 2014 **portant sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel** est désormais un texte beaucoup plus détaillé. Elle doit être transposée dans le droit national au plus tard le 21 mars 2016 et elle s'appliquera aux contrats de crédit conclus valablement à compter de cette date.

Vu le mauvais fonctionnement du marché hypothécaire américain et de quelques marchés hypothécaires européens, et les nombreux problèmes posés par l'octroi de crédit dans une devise autre que celle dans laquelle l'emprunteur reçoit son salaire, la priorité a notamment été accordée au renforcement de la protection du consommateur, aux règles de conduite imposées aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit, aux critères d'expertise et de compétence appliqués au personnel des prêteurs et des intermédiaires de crédit et au rôle des autorités nationales en matière de contrôle du marché.

La directive couvre la phase précontractuelle, c'est-à-dire la publicité, la vente groupée ou liée, l'information générale, l'information individualisée sous la forme de la fiche d'information standardisée européenne (FISE), les renseignements adéquats tant sur les contrats de crédit que sur les services auxiliaires, comme les assurances, et le conseil comme service distinct, indépendant de l'octroi de crédit et rémunéré ou non.

La directive s'appliquera, quelque soit le montant du financement, aux contrats de crédit hypothécaire garantis, quel que soit le but, et aux contrats de crédit pour l'acquisition ou la conservation de droits de propriété sur un bien immobilier, et ce, quelle que soit la garantie.

La directive impose un taux annuel effectif global, dont la méthode et la base de calcul sont définies en détail. Un « TAEG » exprime le coût total du prêt pour le consommateur en un pourcentage annuel du montant total du crédit. Dans notre pays, la technique est connue pour les crédits à la consommation, mais inédite dans le cadre des crédits hypothécaires. Avec le TAEG, il devrait être plus simple pour le consommateur de comparer le coût de plusieurs crédits proposés, mais le principe du TAEG est très artificiel et problématique.

La directive accorde de l'importance à l'évaluation de la solvabilité, aux sources d'information internes et externes qui permettent de déterminer la solvabilité, à l'évaluation du bien immobilier et à l'accès aux banques de données.

Quelques articles de la directive règlent la phase contractuelle du crédit, comme le remboursement anticipé du solde du crédit.

Parmi les aspects qui nous paraissent **positifs** figurent surtout **l'officialisation légale de la FISE**, abstraction faite, il est vrai, de sa réglementation détaillée, et **l'instauration du statut détaillé pour les intermédiaires de crédit**, que la Belgique attend déjà depuis plusieurs décennies.

La directive établit qu'elle n'empêche pas les États membres de garder ou d'instaurer des dispositions plus strictes pour protéger le consommateur, sauf en ce qui concerne la FISE et le TAEG. Ce **manque d'harmonisation notable nous apparaît négatif**, car, d'habitude, lors de la transposition dans le droit national, une harmonisation minimale engendre une surréglementation, une augmentation des coûts et un déséquilibre dans la pondération des intérêts des emprunteurs et des prêteurs. Le législateur doit donc veiller spécifiquement à la **présence sur le marché d'une concurrence suffisamment forte et d'une gamme de produits transparents suffisamment large et s'assurer que l'emprunteur puisse prendre ses décisions en connaissance de cause.**



### Développements en matière de crédit hypothécaire

Le 30 septembre 2014, la **Commission européenne** a organisé un **live chat** avec des consommateurs et des parties prenantes au sujet de la directive. À une question sur les possibilités **d'octroi de crédit transfrontalier**, les experts de la Commission ont répondu que les prêteurs se montrent parfois récalcitrants quant à l'octroi d'un crédit pour l'acquisition d'un logement à l'étranger. Cette attitude s'explique par des facteurs tels que la situation du bien à l'étranger, les procédures de recouvrement différentes, les problèmes d'accès aux centrales des risques de crédit, les normes d'expertise différentes appliquées au bien à hypothéquer, les régimes distincts de publication des sûretés constituées et la propre politique de risque du prêteur vis-à-vis de tels crédits, sans parler des problèmes linguistiques. Les experts ont indiqué que la nouvelle directive apporte une réponse concernant plusieurs de ces facteurs, comme la disposition prévoyant qu'aucune discrimination ne peut être opérée entre les prêteurs dans l'accès aux centrales des risques. Ils ont laissé entendre que de futures modifications de la directive pourront éventuellement aussi tenir compte de plusieurs autres de ces facteurs. Pour le secteur, il est toutefois clair que la meilleure réponse à ces facteurs ne peut provenir que d'une **harmonisation poussée des dispositions européennes, qui doivent être prises dans le respect du principe de subsidiarité**.

Par ailleurs, la commission européenne a organisé le 18 novembre 2014 une « **Conference on emerging challenges in retail finance and consumer policy** », avec comme point à l'ordre du jour « What could be next on the EU mortgage credit agenda ? ». La Commission prendrait apparemment des initiatives au niveau des principes afin de prévenir, limiter et résoudre l'endettement en crédit hypothécaire et en matière de registres de crédit.

Entretemps, l'**Autorité bancaire européenne** a publié deux **Avis** sur les **Bonnes pratiques en matière de crédit hypothécaire en matière de prêt responsable et de traitement des emprunteurs en difficulté de paiement**. Ces avis doivent aider les autorités nationales à transposer la nouvelle directive. L'ABE peut faire de ses avis des « guidelines », car elle annonçait dans son programme de travail pour 2015 sa volonté de garantir l'application cohérente de la directive du 4 février 2014 dans tous les États membres. S'ils ne se conforment pas aux « guidelines », les États membres devront se justifier.

### 5.3. Une réduction attendue des mesures fiscales de faveur

Ces dernières années, l'UPC a attiré l'attention sur le fait que l'acquisition de l'habitation propre et unique, par l'achat ou par une nouvelle construction, doit occuper une place prioritaire dans la détermination de l'avantage fiscal.

**Les incitants au logement accordés par le biais de l'octroi de crédit présentent l'avantage d'être étalés sur une durée plus longue**, de maintenir le pouvoir d'achat et de contribuer au niveau socio-économique à ce que les catégories de revenus plus faibles puissent aussi acquérir une habitation privée ou effectuer des rénovations. **Les mesures qui offrent un avantage immédiat, comme les primes et les diminutions de la T.V.A., ont pour effet de gonfler les prix et d'avoir un impact budgétaire immédiat pour les pouvoirs publics**. Il en est de même en ce qui concerne la diminution des droits d'enregistrement ou son abattement significatif comme c'est le cas à la Région de Bruxelles-Capitale.

Il est préférable qu'un crédit logement reste assorti d'une inscription hypothécaire. Une inscription hypothécaire constitue, pour le prêteur, une garantie stable et entraîne un niveau de risque plus faible et donc des taux contractuels plus faibles. De plus, l'UPC plaide à cet égard pour une prolongation de la durée de validité de l'inscription hypothécaire de 30 à 40 ans (voir plus loin).

**À partir de l'année de revenus 2014, exercice d'imposition 2015, la compétence portant sur les modalités des incitants fiscaux sur le marché du logement pour les habitations propres sera transférée du niveau fédéral au niveau régional.**



### Développements en matière de crédit hypothécaire

L'UPC constate qu'au moment de rédiger le présent rapport annuel, les trois régions n'ont pas encore achevé la phase d'élaboration de leurs textes fiscaux.

L'autorité fédérale reste chargée de la fiscalité du crédit hypothécaire pour les logements qui ne sont pas des habitations propres. Seront entre autres encore réglés au niveau fédéral la réduction d'impôts de 30 % sur l'épargne à long terme, qui peut porter sur des crédits hypothécaires pour une habitation autre que l'habitation propre et unique, ou sur des polices d'assurance-vie.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, trois régimes distincts de bonus logement (flamand, bruxellois et wallon) seront d'application, en tenant compte des possibilités, des arbitrages et des priorités budgétaires spécifiques de chaque région.

Le bonus logement est passé d'une déduction d'impôt à une réduction d'impôt pour pouvoir transférer la compétence du bonus logement aux Régions. Aujourd'hui, le bonus logement permet de déduire un certain montant du revenu imposable, ce qui procure un avantage au taux d'imposition le plus élevé, à savoir le taux marginal. Les Régions ne sont toutefois pas compétentes pour modifier la base imposable. Elles peuvent seulement accorder une réduction d'impôt, grâce à laquelle un certain montant est retiré de l'impôt dû.

Pour la période allant jusque fin 2014, l'ancien avantage fiscal est prolongé. Tant les crédits en cours que les nouveaux crédits conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 bénéficieront d'une réduction d'impôt au taux d'imposition marginal, en fonction du revenu, qui pourra atteindre jusqu'à 50 %.

**En Région flamande**, pour les crédits dont l'acte notarié est passé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, le montant de base de la réduction d'impôts passe de 3 040 euros à 2 280 euros par contribuable, montant qui inclut comme auparavant la majoration de 760 euros pendant les dix premières années à partir de l'année au cours de laquelle le crédit hypothécaire est contracté. La réduction d'impôt sera calculée au taux d'imposition fixe de 40 %. Il faut ajouter une augmentation de 80 euros si le contribuable comptait au moins trois enfants à charge au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle pendant laquelle le crédit hypothécaire a été contracté.

Ces montants ne subiront plus aucune indexation et ce, pour tous les contrats. Les montants applicables pour l'exercice d'imposition 2015 seront donc maintenus, quel que soit l'avantage fiscal accordé pour l'habitation propre.

De même, pour les crédits contractés avant la fin de 2014, il ne sera plus procédé à une indexation des plafonds de l'ancien avantage fiscal. Un crédit de refinancement, dont le crédit initial est antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2015, continue aussi à bénéficier de l'ancien régime.

Dans la déclaration de politique régionale 2014-2019 de la **Région Bruxelles-Capitale**, il est prévu que le mécanisme du bonus logement soit maintenu jusqu'en 2017. Entretemps, il sera procédé à une analyse et une évaluation des mesures fiscales, notamment le bonus logement, pour préparer une réforme fiscale globale, qui doit entrer en vigueur en 2017. Étant donné que la région ne prend pas davantage de décision concernant le taux applicable à la réduction d'impôt, il devrait rester de 45 % pendant cette période de transition.

La **Région wallonne** veut aussi opérer une réduction partielle dans le cadre du régime du bonus logement pour les contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015. Le taux de la réduction d'impôt est de 40 %. Contrairement à ce qui a été décidé en Région flamande, aucun gel des plafonds de l'avantage fiscal n'est prévu, ni une diminution.

La Région wallonne entend néanmoins élaborer une fiscalité familiale solidaire et moderne d'ici 2016. Aucune piste ne serait exclue. Le bonus logement pourrait même être supprimé avec, en contrepartie, la suppression du précompte immobilier.



### Développements en matière de crédit hypothécaire

## 5.4. Revalorisation de la communication avec le notariat

### 5.4.1. Le dossier prioritaire : numérisation de la communication

Fin 2013, l'**UPC** et la **Fédération du Notariat** décidaient de rechercher des solutions ensemble pour optimiser la collaboration entre le notariat et les institutions financières, et pour la rendre plus efficace. L'objectif était de réaliser des quick wins dans certains domaines prioritaires de l'octroi de crédit et de la succession. Concernant l'octroi de crédit, il s'agit notamment du flux des demandes et des confirmations de décompte de crédit et l'envoi électronique aux notaires des projets d'acte et des documents y afférents dans le cadre de nouveaux actes de crédit hypothécaire et du constat de la date de la passation de l'acte. Tout d'abord, la communication sera officialisée et rationalisée ; ensuite viendra le tour des processus.   cet égard, l'attention porterait surtout sur les domaines dans lesquels de gros volumes sont traités.

En effet, il a été constaté que l'e-notariat n'est pas une réussite et que la communication entre les prêteurs et le notariat emprunte les chemins les plus divers, ce qui nuit à la sécurité. C'est pourquoi une adresse électronique unique sera désormais prévue pour toutes les études de notaire, un « **single point of contact** » (**SPOC**), qui exclut tout système parallèle.

Une autre raison de ce manque de succès est le fait que les écrans standardisés des guichets électroniques de l'e-notariat ont été créés en 2006, sans jamais être réévalués par la suite. Un nouveau modèle d'écran pour la phase des « Demandes » de notaires dans le cadre des crédits adressées aux institutions de crédit a donc été étudié. Ces demandes portent notamment sur les décomptes de crédit et leur actualisation.

Il convient donc de communiquer davantage sous forme numérique en empruntant un canal de communication sécurisé. Dans ce cadre, **Transport Layer Security (TLS)** a été proposé. La protection de l'échange des données est une priorité.

Quelques mois après l'installation du SPOC et de la TLS, il ne serait donc plus question de travailler avec une adresse e-mail en dehors du nom de domaine Belnot, par fax ou par courrier ordinaire.

Entretemps, tous les notaires devraient avoir installé la structure SPOC et toutes les banques, qui ont participé aux activités du groupe de travail « Numérisation de la communication entre le notariat et les institutions financières », ont installé TLS ou préparent leurs serveurs à cette installation.

Le nouvel environnement de travail apportera une valeur ajoutée en permettant de gagner du temps et de limiter les interventions administratives et en renforçant la sécurité des opérations.

Outre le modèle des écrans pour les demandes des notaires, testé depuis lors par le notariat, le secteur travaille aussi sur un modèle d'écrans pour la communication émanant des prêteurs lors de la phase de l'octroi de crédit.   cet effet, la façon dont les entreprises hypothécaires communiquent avec les notaires, depuis la transmission du dossier au notaire jusqu'à la passation de l'acte hypothécaire, a d'abord été examinée.

Il faut aussi savoir que ce dossier et d'autres, au sujet desquels le secteur est en contact avec le notariat, avancent plus lentement que prévu, notamment en raison de la modernisation de la documentation patrimoniale des pouvoirs publics.   la fin de l'année dernière, le notariat a achevé l'un des plus grands projets TIC de ces dernières années, qui prévoit l'obligation pour toutes les études de notaire de déposer les actes au bureau d'enregistrement et au bureau des hypothèques par voie électronique à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015.



### 5.4.2. L'actualisation du Protocole de Febelfin – Assuralia – Fédération du Notariat

Par le biais d'un Protocole, la Fédération du Notariat, Assuralia et l'UPC adressent régulièrement des recommandations à leurs membres notaires et entreprises hypothécaires sur la **modernisation des méthodes de travail et des modèles d'acte trilingues dans le cadre du crédit hypothécaire**. Cette modernisation est élaborée par le groupe de travail interprofessionnel « Institutions de crédit – Notariat – Conservateurs des hypothèques ».

Le Protocole est un document évolutif qui vise à rendre efficace la collaboration entre le notaire et l'institution, ce qui sert évidemment aussi les intérêts du client. Il s'inscrit d'ailleurs également dans le cadre du projet décrit plus haut de numérisation de la communication entre les entreprises hypothécaires et le notariat. Il a été publié pour la première fois début 2005 et il fait actuellement l'objet d'une actualisation. Le but est aussi d'impliquer si possible dans ce Protocole tous les secteurs des entreprises hypothécaires et donc aussi tous les acteurs qui ne sont pas membres de Febelfin.

Outre les explications fournies sur les divers modèles d'acte, le Protocole couvre notamment la représentation de l'entreprise hypothécaire lors de la passation d'un acte de crédit, la notification par le notaire de la passation de l'acte pour permettre à l'entreprise hypothécaire de remplir ses obligations envers la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP), la méthode uniforme pour le transfert électronique du montant du crédit au notaire à la place de la remise d'un chèque lors de la passation de l'acte.

Il aborde aussi la méthode simplifiée à appliquer par le notaire pour les dossiers de mainlevée-radiation de l'inscription d'une hypothèque conventionnelle, utilisée dans la grande majorité des cas pour des dossiers simples, pour lesquels le notaire établit lui-même un certificat notarié dans lequel il confirme unilatéralement que le créancier s'est déclaré d'accord avec la mainlevée-radiation ou la réduction de l'hypothèque. Le Protocole traite aussi de l'acte de transfert d'hypothèque, qui reprend tant la nouvelle constitution d'hypothèque que la déclaration unilatérale du notaire sur la mainlevée-radiation.

Il y est également question de la façon pour le notaire d'utiliser le formulaire de demande d'un décompte en matière de crédit hypothécaire.

Un *modus vivendi* examiné à la fin de 2014 relatif à la problématique des notifications sociales et fiscales en cas de conversion des mandats hypothécaires sera repris dans un protocole séparé.

## 5.5. Le nouveau mécanisme de solidarité en matière d'assurances du solde restant dû pour les personnes présentant un risque de santé accru

Fin 2011, la Cour constitutionnelle a rejeté un recours en annulation d'un certain nombre d'articles de la loi du 21 janvier 2010 modifiant la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre en ce qui concerne les assurances du solde restant dû pour les personnes présentant un risque de santé accru. En raison de la formation laborieuse du gouvernement et de la crise de l'euro en 2010-2011, le délai prévu pour l'entrée en vigueur d'une série de dispositions de cette loi était écoulé. Le précédent ministre de l'Economie a donc modifié et inséré le texte de loi dans le chapitre intitulé « Dispositions propres à certains contrats d'assurance qui garantissent le remboursement du capital d'un crédit » de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

L'arrêté royal du 10 avril 2014 porte exécution de la loi.



### Développements en matière de crédit hypothécaire

Le régime légal s'applique aux assurances du solde restant dû prises en couverture d'un crédit hypothécaire contracté pour l'acquisition ou la transformation de l'habitation propre et unique.

Un Bureau de suivi de la tarification traitera les demandes d'examen portant sur des dossiers refusés par les assureurs ou dont la majoration de prime dépasse 75 %.

**Pour que la prime reste abordable pour le client, est créée une Caisse de compensation qui prendra à sa charge la partie de la surprime qui dépasse 125 % de la prime de base.** L'intervention de la Caisse de compensation est limitée à 800 % de la prime de base. La Caisse de compensation prendra également en charge les frais de fonctionnement du Bureau de suivi. **Les assureurs, qui proposent des assurances-vie en garantie de crédits, et les entreprises hypothécaires sont tenus solidairement de verser à la Caisse de compensation les montants nécessaires pour mener à bien sa mission et pour supporter ses frais de fonctionnement. Elle est donc financée conjointement par le secteur des assurances et le secteur du crédit selon un rapport 50/50. Cette Caisse de compensation est créée sous la forme d'une ASBL et sous la dénomination « Accesso ».** Elle est agréée par le Roi après avis de la FSMA.

Etant donné que cette réglementation s'applique tant aux assurances du solde restant dû demandées par le prêteur qu'aux assurances du solde restant dû contractées volontairement par l'emprunteur, les assureurs concernés doivent informer périodiquement la Caisse de compensation au sujet de ces assurances existantes, en vue de l'établissement des décomptes.

Les assureurs et les entreprises hypothécaires indiquent, sur chaque prospectus, publicité et proposition d'assurance portant sur l'octroi de crédits hypothécaires et d'assurances-vie couvrant le remboursement de ces capitaux, des informations claires sur l'existence de ce mécanisme de solidarité.

L'intervention de la Caisse de compensation est portée proportionnellement en déduction du montant total exigé par l'entreprise d'assurance au candidat-preneur d'assurance. À l'instar du système du tiers payant pour l'assurance maladie obligatoire, le preneur d'assurance ne doit pas solliciter lui-même l'intervention. L'assureur s'adresse directement à la Caisse de compensation pour réclamer le montant de l'intervention octroyée au preneur d'assurance.

Le nouveau régime est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

### 5.6. Initiative législative visant à prolonger la durée de validité de l'inscription hypothécaire

La durée de validité des inscriptions hypothécaires a été portée de 15 à 30 ans depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1993. Cette durée de validité pourrait encore être prolongée, essentiellement pour faciliter les avances de crédit ultérieures en tenant compte de l'allongement de la durée de vie et du vieillissement.

Depuis les années 1990, **les prêteurs travaillent avec des ouvertures de crédit à durée indéterminée avec possibilité de reprise d'encours et avec des hypothèques pour créances futures.**

Les reprises d'encours servent, par exemple, à étaler des rénovations dans le temps, à exécuter des travaux d'économies d'énergie ou d'amélioration du confort, à financer le supplément après séparation ou divorce afin de rembourser le conjoint, à adapter l'habitation en fonction de l'âge ou d'un handicap, à transformer l'habitation en logement kangourou ou logement intergénérationnel, à acheter une seconde résidence ou une maison de rapport.





### Développements en matière de crédit hypothécaire

**Le but n'est pas de prolonger la durée même des crédits au logement, mais bien celle des sûretés réelles pour ces crédits afin de pouvoir tenir compte des besoins réels des emprunteurs.**

Une prolongation de la durée de validité de l'inscription hypothécaire signifie moins de frais et d'administration pour les personnes qui, dans les dernières années de la validité de 30 ans, dans le cadre de leur ouverture de crédit ou leur hypothèque pour toutes sommes, veulent par exemple adapter ou améliorer leur habitation.

Dans le contexte de ces méthodes efficaces d'ouverture de crédit et d'hypothèque pour toutes sommes, les emprunteurs ne voient pas d'un bon œil les coûts liés à l'exigence du renouvellement de l'inscription qui s'avère trop courte, même si elle est déjà de trente ans.

En effet, il ne leur apparaît pas cohérent, d'une part, de pouvoir bénéficier d'un instrument de crédit à long terme utile, à savoir une ouverture de crédit à durée indéterminée avec une hypothèque pour toutes sommes, et, d'autre part, de devoir payer à un moment donné certains frais parce que le législateur a déterminé un moment précis pour le renouvellement (à nouveau pour 30 ans) de l'inscription hypothécaire.

Les emprunteurs auront moins de difficulté à comprendre que, s'ils ne veulent pas attendre la fin de la durée de validité, soit la 60<sup>e</sup> année en cas de renouvellement après 30 ans et seulement la 40<sup>e</sup> année quand la proposition sectorielle est suivie, l'inscription hypothécaire sur leur habitation devra un jour ou l'autre être levée parce qu'ils voudront vendre leur habitation, lorsqu'ils voudront rembourser totalement le crédit avec mainlevée de l'inscription ou lorsqu'ils décéderont et que leurs héritiers voudront lever l'hypothèque du bien. Que cette transaction entraîne des frais leur paraît plus évident que l'administration et les coûts de renouvellement de l'inscription.

Aujourd'hui, les emprunteurs doivent donc faire un choix : soit ils renouvellent l'inscription et ils doivent payer certains frais, soit ils ne la renouvellent pas, mais ils perdent alors les avantages fiscaux pour les crédits au logement. On comprend donc d'emblée l'utilité de prolonger la durée de validité de l'inscription.

Un **argument fiscal** de taille entre également en jeu. Selon l'interprétation de l'administration fiscale non seulement le crédit devrait durer au moins dix ans pour pouvoir bénéficier des avantages fiscaux, mais aussi l'inscription hypothécaire qui vaut pour ce crédit. Étant donné l'expiration de la durée de validité après 30 ans, cela ne serait pas toujours le cas quand, par exemple, dans le cadre d'une ouverture de crédit à durée indéterminée, un nouveau crédit de 15 ans est conclu dans la 23<sup>e</sup> année de cette ouverture de crédit pour laquelle, à son origine, une hypothèque a été négociée et inscrite. Cette interprétation a pour conséquence que des solutions non adaptées doivent être cherchées en imposant aux emprunteurs, mais également aux entreprises hypothécaires, des renouvellements anticipés d'inscriptions hypothécaires et, par conséquent, de l'administration et des coûts inutiles.



## Développements en matière de crédit hypothécaire

### 5.7. Initiative législative pour la signature électronique des sûretés

La **loi** du 11 mars 2003 **sur certains aspects juridiques des services de la société de l'information**, désormais reprise dans le **livre XII « Droit de l'économie électronique »** du Code de droit économique, a pour but de **supprimer les obstacles juridiques à la signature électronique**.

Cette loi contient aussi une **liste d'exceptions** et stipule que les **obstacles** juridiques ne sont **pas, entre autres, supprimés pour les garanties personnelles et les sûretés réelles**, comme l'hypothèque, le nantissement, la cession de rémunération et le cautionnement, posés par des consommateurs.

Aujourd'hui, il est donc impossible de faire signer ces sûretés sur support numérique.

Le **cadre légal doit être créé prochainement** pour y remédier. Il devra être le plus large possible et couvrir tant les garanties personnelles que les sûretés réelles. On songe à cet égard à une réglementation qui rendrait la signature électronique possible dans tous les cas.

L'accord de gouvernement fédéral d'octobre 2014 vise d'ailleurs l'élaboration d'un cadre de soutien pour le développement du commerce électronique.

Dans un avenir proche, ce problème disparaîtra pour le nantissement de valeurs mobilières. Concernant le gage, un changement interviendrait en effet une fois que les dispositions applicables en la matière contenues dans la loi du 11 juillet 2013 « modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières » seront entrées en vigueur.



## Les organes de l'Union



## Les organes de l'Union

### 6.1. Conseil d'Administration

Président	<b>Gérald BOGAERT</b> , EUROPABANK S.A.
Vice-Présidents	<b>Joanna VAN BLADEL</b> , BELFIUS BANQUE S.A. <b>Jan DEJONGH</b> , KBC BANK N.V.
Trésorier	<b>Ludo BOVRE</b> , BNP PARIBAS FORTIS S.A.
Membres	<b>Ilse SPINNAEL</b> , ING BELGIQUE S.A. <b>Paul HEYMANS</b> , ALLIANZ BENELUX S.A. <b>Céline MOTTE</b> , COFIDIS S.A. <b>Guy SCHELLINCK</b> , BEOBANK S.A.  Jean Louis DE VALCK, CRELAN S.A. Philippe D'HAEN, CREDIBE S.A. Damien GUERMONPREZ, BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A. Leon ISEBAERT, ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V. Staf MIROIR, KREFIMA S.A. Patricia OOSTERLYNCK, AXA BANK EUROPE S.A. Stéphane STIERLI, PSA FINANCE BELUX S.A. Bart VERVENNE, ALPHA CREDIT S.A.

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

Les organes de l'Union



**Gérald BOGAERT,**  
EUROPABANK S.A.



**Paul HEYMANS,**  
ALLIANZ BENELUX S.A.



**Jean Louis DE VALCK,**  
CRELAN S.A.



**Jan DEJONGH,**  
KBC BANK N.V.



**Céline MOTTE,**  
COFIDIS S.A.



**Philippe D'HAEN,**  
CREDIBE S.A.



**Joanna VAN BLADEL,**  
BELFIUS BANQUE S.A.



**Guy SCHELLINCK,**  
BEOBANK S.A.



**Damien GUERMONPREZ,**  
BUY WAY PERSONAL  
FINANCE S.A.



**Ludo BOVRE,**  
BNP PARIBAS FORTIS S.A.



**Ilse SPINNAEL,**  
ING BELGIQUE S.A.



**Leon ISEBAERT,**  
ATRADIUS CREDIT  
INSURANCE N.V.



**Staf MIROIR,**  
KREFIMA S.A.



**Patricia OOSTERLYNCK,**  
AXA BANK EUROPE S.A.



**Stéphane STIERLI,**  
PSA FINANCE BELUX S.A.



**Bart VERVENNE,**  
ALPHA CREDIT S.A.

## 6.2. Secrétariat

Ivo VAN BULCK, Secretary General UPC-BVK,  
Director Commercial Banking FEBELFIN

Frans MEEL, Senior Counsel

Bertrand RASQUAIN, Senior Counsel

Jozef T'JAMPENS, Senior Counsel

Christa VANHOUTTE, Assistant



Rue d'Arlon 82, 1040 BRUXELLES

Tél. 02/507 68 11 - Fax 02/507 69 92

<http://www.upc-bvk.be>

[upc-bvk@febelfin.be](mailto:upc-bvk@febelfin.be)



Les organes de l'Union

## 6.3. Commissions techniques

### COMMISSION JURIDIQUE CRÉDIT A LA CONSOMMATION

**Président :** Dhr. A. SENECAI (CRELAN)

**Membres effectifs :**

Mme L. BECOUSSE (COFIDIS)

M. B. BOONE (SAINT-BRICE)

M. B. CAULIER (ING BELGIQUE)

M. T. DEBOOSER (SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX)

Mme D. DEHASSE (FIMASER)

Mme J. DERVAUX (BPOST BANQUE)

Mme A. DE WILDE (KBC BANK)

M. M. FABER (BMW FINANCIAL SERVICES BELGIUM)

Mme A.F. FAUVILLE (RECORD BANK)

M. Th. GOSSET (FIMASER)

Mme A. HANSSENS (EULER HERMES EUROPE)

Mme Y. HOORNAERT (BNP PARIBAS FORTIS)

M. X. LAIR (BANQUE CPH)

M. S. LEROY (FIMASER)

M. Ch. LIZEE (BEOBANK)

M. Q. LORSIGNOL (ATRADIUS CREDIT INSURANCE)

M. Ch. LUZZI (COFIDIS)

M. V. MERCENIER (BUY WAY PERSONAL FINANCE)

M. K. MOONS (RECORD BANK)

M. P. OSTYN (BANK DEGR00F)

M. L. PLUYMERS (ALLIANZ BENELUX)

Mme A. RUTSAERT (BMW FINANCIAL SERVICES BELGIUM)

Mme F. SEGHERS (BANK J. VAN BREDA & Co)

M. A. SENECAI (CRELAN)

M. J. VANDEVELDE (BELFIUS BANQUE)

M. G. VAN DE WALLE (KREFIMA)

M. Th. VAN LANCKER (ARGENTA BANQUE D'EPARGNE)

Mme H. VAN LOOK (AXA BANK EUROPE)

Mme A. VANPETEGHEM (BUY WAY PERSONAL FINANCE)

M. J. VERLAET (ALPHA CREDIT)

M. S. VERMEIRE (EUROPABANK)

Mme J. WGEUW (BEOBANK)

**Suppléants :**

M. R. BISCIARI et M. J. VANDENBROUCKE (ING BELGIQUE)

Mme S. BONGARD (EUROPABANK)

Mme VAN DEN BROECK, M. R. VAN DEN BORG (ARGENTA BANQUE D'EPARGNE)

Mme E. VAN WEZEL (BNP PARIBAS FORTIS)





## COMMISSION DES AFFAIRES FINANCIÈRES ET ÉCONOMIQUES

**Président :** Dhr. J.L. DE VALCK (CRELAN)

### Membres effectifs

Mme A. BINARD (AXA BANK EUROPE)

M. A. BLOMMAERT (COFIDIS)

M. E. CASIER (RECORD BANK)

M. G. de BIE (BEOBANK)

Mme I. DE BONDT (KBC BANK)

M. J. DECLEYN (ATRADIUS CREDIT INSURANCE)

Mme D. DEHASSE (FIMASER)

M. J.L. DE VALCK (CRELAN)

M. S. DRIESSEN (KREFIMA)

M. J.F. DRION DU CHAPOIS (ALPHA CREDIT)

Mme N. EL MEHDI (BNP PARIBAS FORTIS)

Mme G. GOBLET (ATRADIUS CREDIT INSURANCE)

M. O. HENDRICK (ING BELGIQUE)

M. J. JANSSENS (RECORD BANK)

M. L. JANSSENS (EUROPABANK)

M. S. LEROY (FIMASER)

M. H. LUCET (BUY WAY PERSONAL FINANCE)

Mme V. MEYNEN (BELFIUS BANQUE)

M. B. MICHIELS (ARGENTA BANQUE D'EPARGNE)

Mme Ch. MICLON (ALPHA CREDIT)

Mme M. NEYENS (ING BELGIQUE)

Mme L. OST (ING BELGIQUE)

Mme A. ROTSAERT (RECORD BANK)

Mme F. SCHEPENS (SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX)

Mme M. STIENS (KBC BANK)

Mme G. VAN CRIEKGINGEN (BNP PARIBAS FORTIS)

M. D. VANDEUREN (KBC BANK)

Mme E. VANHEMELEN (BUY WAY PERSONAL FINANCE)

M. Th. VAN LANCKER (ARGENTA BANQUE D'EPARGNE)

### Suppléants :

M. K. DE TEMMERMAN (BNP PARIBAS FORTIS)

M. F. FIGLAK (BELFIUS BANQUE)

Mme T. HUYLEBROECK (AXA BANK EUROPE)

Mme E. VAN DEN BROECK, M. R. VAN DEN BORG (ARGENTA BANQUE D'EPARGNE)



## Les organes de l'Union

### COMMISSION JURIDIQUE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE

**Président :** M. P. HEYMANS (ALLIANZ BENELUX)

**Vice-Président :** M. Ph. D'HAEN (CREDIBE)

**Membres effectifs :**

M. H. BEKAERT (AG INSURANCE)

Mme A. BINARD (AXA BANK EUROPE)

M. E. CASIER (RECORD BANK)

Mme S. CLERCKX (BEOBANK)

Mme F. COULON (CRELAN)

M. Ph. DEMAZY (ELANTIS)

M. R. DERUYTTER (CKV)

M. E. DESNYDER (ASSURALIA)

Mme M. DETHISE (BELFIUS BANQUE)

Mme A. DE WILDE (KBC BANK)

M. Ph. D'HAEN (CREDIBE)

M. P. HEYMANS (ALLIANZ BENELUX)

Mme Y. HOORNAERT (BNP PARIBAS FORTIS)

M. D. MEULEMANS (CKV)

Mme V. MEYNEN (BELFIUS BANQUE)

Mme M. NEYENS (ING BELGIQUE)

M. L. PLUYMERS (ALLIANZ BENELUX)

M. Ch. VANDENDORPE (DELTA LLOYD BANK)

M. L. VAN DER STOCKT (BNP PARIBAS FORTIS)

M. J. VANDEVELDE (BELFIUS BANQUE)

M. G. VAN DE WALLE (KREFIMA)

M. Th. VAN LANCKER (ARGENTA BANQUE D'EPARGNE)

Mme H. VAN LOOK (AXA BANK EUROPE)

M. S. VERMEIRE (EUROPABANK)

**Suppléants :**

M. L. DEWOLF (ALLIANZ BENELUX)

Mme M. DIGNEFFE (ELANTIS)

M. F. KERCKAERT (EUROPABANK)

M. K. MOONS, M. Ph. SEYNAEVE (RECORD BANK)

M. A. MOREELS (DELTA LLOYD BANK)

M. H. SCHRAUWEN (CKV)

M. J. VANDENBROUCKE (ING BELGIQUE)

Mme E. VAN DEN BROECK, M. R. VAN DEN BORG (ARGENTA BANQUE D'EPARGNE)

Mme A. VAN HECKE (BELFIUS BANQUE)

M. Th. WAGEMANS (AXA BANK EUROPE)

### COMMISSION FINANCEMENT AUTOMOBILE

**Président :** Dhr. S. STIERLI (PSA FINANCE BELUX)

**Membres effectifs :**

M. D. BAELE (RECORD BANK)

Mme A. BEYENS (MERCEDES-BENZ FINANCIAL SERVICES BELUX)

M. M. BEYST (FCE BANK)

M. J. CLAUS (GENERAL MOTORS ACC)

M. N. DE GROOT (AXA BANK EUROPE)

Mme M. DEJONGHE (VOLKSWAGEN D'ETEREN FINANCE)

Mme M. DELBECQUE (BNP PARIBAS FORTIS)

M. R. D'HONT (EUROPABANK)



M. F. FIGLAK (BELFIUS BANQUE)  
M. R. GOEMAERE (ALPHA CREDIT)  
Mme H. LAMBRECHT (ABK BANK)  
M. B. MICHIELS (ARGENTA SPAARBANK)  
M. B. PICOU (BANQUE CPH)  
M. U. SETTI (BUY WAY PERSONAL FINANCE)  
M. S. STIERLI (PSA FINANCE BELUX)

Mme A. STRUYF (BMW FINANCIAL SERVICES)  
M. D. VANDE PUTTE (ATRADIUS CREDIT INSURANCE)  
M. Th. VAN LANCKER (ARGENTA BANQUE D'EPARGNE)  
M. R. VAN OVERLOOP (FCE BANK)  
M. G. VERCRUYSSSE (ALPHA CREDIT)  
**Suppléants :**  
Mme E. VAN DEN BROECK (ARGENTA BANQUE D'EPARGNE)

## COMMISSION INTERMÉDIAIRES

**Président :** Dhr. J. VERLAET (ALPHA CREDIT)

**Vice-président :** Dhr. I. DEMUYNCK (RECORD BANK)

**Membres effectifs :**

M. P. AESSELOOS (SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX)  
M. B. BOONE (SAINT-BRICE)  
Mme S. CLERCKX (BEOBANK)  
M. D. DE CONINCK (CRELAN)  
M. M. DEDRY (ALPHA CREDIT)  
M. S. DE GRAVE (ING BELGIQUE)  
M. D. DEHASSE (FIMASER)  
M. I. DEMUYNCK (RECORD BANK)  
M. R. D'HONT (EUROPABANK)  
Mme M. DIGNEFFE (ELANTIS)  
M. Th. GOSSET (FIMASER)  
M. E. HAEZEBROUCK (BNP PARIBAS FORTIS)  
M. M. HENAU (BEOBANK)  
M. P. HEYMANS (ALLIANZ BENELUX)  
M. T. HUYLEBROECK (AXA BANK EUROPE)  
M. E. LAENEN (PATRONALE LIFE)  
M. S. LEROY (FIMASER)  
Mme B. LIORIS (ARGENTA BANQUE D'EPARGNE)

M. Ph. RONDIA (BNP PARIBAS FORTIS)  
M. G. SCHELLINCK (BEOBANK)  
M. U. SETTI (BUY WAY PERSONAL FINANCE)  
M. D. VANDE PUTTE (ATRADIUS CREDIT INSURANCE)  
M. J. VANDEVELDE (BELFIUS BANQUE)  
M. G. VAN HERREWEGE (BELFIUS BANQUE)  
M. Th. VAN LANCKER (ARGENTA BANQUE D'EPARGNE)  
Mme H. VAN NIJVERSEEL (CREDIMO)  
M. W. VAN PRAET (KREFIMA)  
M. G. VERCRUYSSSE (ALPHA CREDIT)  
M. J. VERHELST (CREDIBE)  
M. J. VERLAET (ALPHA CREDIT)  
M. B. VERVENNE (ALPHA CREDIT)  
M. W. WAUTERS (BELFIUS BANQUE)  
**Plaatsvervangers :**  
Mme E. VAN DEN BROECK (ARGENTA BANQUE D'EPARGNE)  
M. E. VAN DER STRATEN (SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX)



Les organes de l'Union

## 6.4. LISTE DES MEMBRES au 31 décembre 2014

ABK BANK S.C.R.L.  
AG INSURANCE S.A.  
ALLIANZ BENELUX S.A.  
ALPHA CREDIT S.A.  
ARGENTA BANQUE D'EPARGNE S.A.  
ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V.  
AXA BANK EUROPE S.A.  
BANK J. VAN BREDA & Co S.A.  
BANQUE CPH S.C.R.L.  
BANQUE DEGROOF S.A.  
BANQUE DELEN & de SCHAEZTEN S.A.  
BCC CORPORATE S.A.  
BELFIUS BANQUE S.A.  
BEOBANK S.A.  
BINCKBANK N.V.  
BKCP BANQUE S.A.  
BMW FINANCIAL SERVICES BELGIUM S.A.  
BNP PARIBAS FORTIS S.A.  
BPOST BANQUE S.A.  
BUY WAY PERSONAL FINANCE S.A.  
CBC BANQUE S.A.  
CENTRALE KREDIETVERLENINGS.A.  
COFIDIS S.A.  
CREDIBE S.A.  
CREDIMO S.A.  
CRELAN S.A.  
DELTA LLOYD BANK S.A.  
DHB BANK N.V.  
EB-LEASE S.A.

ELANTIS S.A.  
EOS AREMAS BELGIUM S.A.  
EULER HERMES CREDIT INSURANCE S.A.  
EUROPABANK S.A.  
FCE BANK plc  
FEDERALE ASSURANCE S.C.  
FIMASER S.A.  
FONDS DU LOGEMENT WALLON S.C.  
GENERAL MOTORS ACCEPTANCE CORPORATION, CONTINENTAL  
ING BELGIQUE S.A.  
KBC BANK N.V.  
KREFIMA S.A.  
L'ENTRAIDE FINANCIERE DU TOURNAISIS S.A.  
MERCEDES-BENZ FINANCIAL SERVICES BELUX S.A.  
OPTIMA BANK S.A.  
PATRONALE LIFE S.A.  
PSA FINANCE BELUX S.A.  
P&V ASSURANCES S.C.  
RECORD BANK S.A.  
RECORD CREDIT SERVICES S.C.R.L.  
SAINT-BRICE S.A.  
SANTANDER CONSUMER FINANCE BENELUX B.V.  
SOCIETE WALLONNE DU CREDIT SOCIAL S.A.  
VDK SPAARBANK S.A.  
VOLKSWAGEN D'ITEREN FINANCE S.A.

Entreprise associée

HOIST KREDIT AB