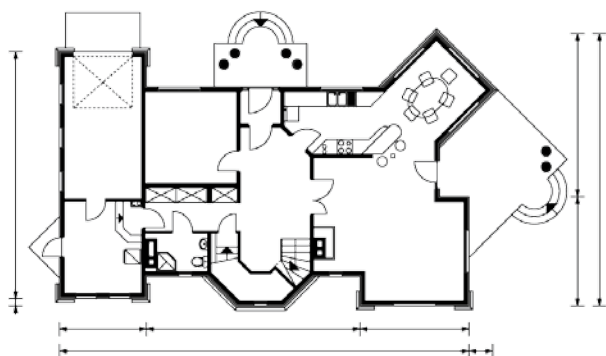


# Quelles incidences de la directive 2014/17/UE sur le crédit logement?

Une question fondamentale se pose au législateur belge à l'occasion de la transposition de la directive 2014/17/UE: maintiendra-t-il deux corps de textes distincts pour ce que nous connaissons sous les vocables de crédit à la consommation et de crédit hypothécaire? Adoptera-t-il un seul texte pour l'ensemble des crédits octroyés aux consommateurs moyennant, le cas échéant, des dispositions particulières à l'un ou l'autre type de crédit? La directive 2014/17/UE influencera en tout cas le cadre des crédits qu'elle vise dans différents domaines: la promotion pour le crédit, l'information générale et la vérification de la solvabilité de l'emprunteur.



## En ce qui concerne la promotion pour le crédit:

La directive 2014/17/UE (dénommée ci-après la directive) devrait amener le législateur belge à adopter pour tout crédit aux consommateurs une réglementation identique pour les publicités indiquant un taux d'intérêt ou des montants liés au coût du crédit. En effet, les mentions qu'impose la directive sont pratiquement les mêmes que celles prévues dans les dispositions de notre Code de droit économique relatives au crédit à la consommation (dénommées ci-après les dispositions CDE CC). La différence réside essentiellement dans ce que la directive prévoit que devront être mentionnés l'identité du prêteur ou, le cas échéant, de l'intermédiaire de crédit ou de son représentant désigné ainsi que le fait que, le cas échéant, le contrat de crédit sera garanti par une hypothèque ou par une sûreté comparable communément utilisée sur les biens immobiliers à usage résidentiel ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel.

Comme les dispositions CDE CC, la directive oblige l'annonceur à indiquer dans toute publicité que, lorsque la conclusion d'un contrat portant sur un service auxiliaire, notamment une assurance, est obligatoire pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées, et que le coût de ce service ne peut être déterminé préalablement,

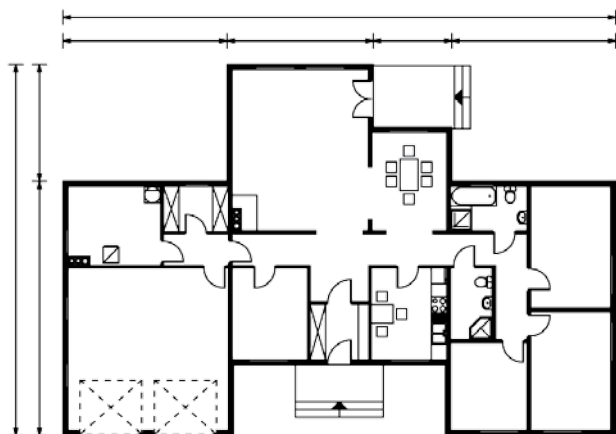
l'obligation de conclure ce contrat est mentionnée de façon claire, concise et visible, ainsi que le taux annuel effectif global. La directive ajoute que ces mentions obligatoires devront être faciles à lire ou, le cas échéant clairement audibles, selon le support utilisé pour la communication publicitaire. Nous savons que les dispositions CDE CC visent également la publicité pour le crédit diffusée par les ondes. Par ailleurs, l'article 14 de l'arrêté royal du 21 juin 2011 pris en exécution des dispositions légales sur le crédit à la consommation impose une taille de caractères particuliers pour les informations relatives à la nature du crédit, sa durée, le caractère fixe ou variable du taux débiteur, le montant des remboursements, le taux annuel effectif global (dénommé ci-après TAEG), l'indication d'un taux promotionnel et la période durant laquelle il s'appliquerait, la mention d'un TAEG égal à 0 %, à zéro ou assimilé.

Les dispositions du Code de droit économique relatives au crédit hypothécaire ne reprennent pas ces exigences ou, s'agissant des publicités «chiffrées», ne les reprennent que très partiellement. Il serait dès lors logique que les dispositions du CDE CC régissant le contenu minimal et la forme des publicités pour le crédit soient étendues à l'ensemble des crédits octroyés aux consommateurs.

Les États membres sont autorisés par la directive à exiger la mention d'un avertissement concis et approprié concernant les risques spécifiques liés au contrat de crédit.

Le message prescrit pour toute publicité par les dispositions CDE CC («Attention, emprunter de l'argent coûte de l'argent») pourrait très bien convenir, avec les exigences prévues par l'arrêté royal du 21 juin 2011 précité quant à la taille des caractères utilisés pour reproduire ce message et quant à son emplacement en cas de publicité figurant sur internet.

Il n'est pas interdit aux États membres de prévoir des dispositions plus restrictives pour protéger les consommateurs pour autant que ces dispositions



soient compatibles avec les obligations leur incombant en vertu du droit de l'Union européenne.

En outre, le crédit auquel la directive s'applique ne comprend pas, en principe, que le crédit à but immobilier et garanti par une hypothèque ou une sûreté assimilée, mais aussi, entre autres, le crédit à but immobilier qui ne serait pas garanti par une hypothèque, le crédit qui serait garanti par une hypothèque mais qui n'aurait pas de but immobilier, le crédit hypothécaire inversé ainsi que certaines formes de crédit auxquelles les dispositions CDE CC s'appliquent partiellement.

De surcroît, suivant la directive, les États membres exigent que toute communication publicitaire et commerciale relative à des contrats de crédit soit loyale, claire et non trompeuse. Ils doivent en particulier interdire les formulations susceptibles de faire naître chez le consommateur de fausses attentes concernant la disponibilité ou le coût d'un crédit. Ces obligations sont totalement absentes des dispositions CDE CH.

Il ne serait donc pas incohérent de prévoir l'application à l'ensemble des crédits accordés aux consommateurs de l'essentiel des dispositions CDE CC qui interdisent certaines publicités pouvant laisser croire que le crédit peut être octroyé de manière irresponsable ou pouvant induire l'emprunteur en erreur et qui interdisent le démarchage (entendu dans un sens très large) hormis dans des circonstances exceptionnelles.

Dans la première catégorie de ces dispositions, on relève notamment les publicités qui :

- incitent spécifiquement le consommateur, dans l'impossibilité de faire face à ses dettes, à recourir au crédit;
- mettent spécifiquement en valeur la facilité ou la rapidité avec laquelle le crédit peut être obtenu;
- incitent spécifiquement le consommateur à regrouper ou à centraliser des crédits en cours ou qui précisent que les crédits en cours n'ont pas ou peu d'influence sur l'appréciation d'une demande de crédit;
- se réfèrent au TAEG maximum ou à la légalité des taux appliqués dans le cadre du crédit en cause

mais donnent l'impression que ces taux sont les seuls à pouvoir être appliqués;

- se réfèrent au TAEG maximum et au taux débiteur maximum légalement autorisés sans indiquer de manière précise le TAEG maximum et/ou sans présenter ce TAEG et, le cas échéant, ce taux débiteur maximum de manière non équivoque, lisible ou apparente;
- indiquent qu'un contrat de crédit peut être conclu sans élément d'information permettant d'apprécier la situation financière du consommateur.

Ces interdictions ne seraient pas dénuées de sens compte tenu de l'attention que la directive porte à l'évaluation complète par le prêteur et l'intermédiaire de la solvabilité du candidat emprunteur.

### Par rapport à l'information générale :

Suivant la directive, les prêteurs et les intermédiaires de crédit liés ou leurs représentants désignés doivent mettre à la disposition des consommateurs, sur papier, sur un autre support durable ou sous forme électronique, des informations générales claires et compréhensibles sur les contrats de crédit.

Un contenu minimal est défini, à savoir :

- l'identité et l'adresse géographique du prêteur ou de l'intermédiaire qui fournit les informations;
- les destinations possibles du crédit;
- les formes de sûretés qui peuvent être exigées;
- la durée possible des contrats de crédit;
- les types de taux débiteurs proposés, avec l'indication de leur caractère fixe ou variable et un bref exposé des caractéristiques d'un taux fixe et d'un taux variable, y compris leurs conséquences pour l'emprunteur;
- si le crédit peut être libellé en monnaie étrangère, l'indication de la ou des monnaies étrangères avec une description des conséquences pour l'emprunteur;
- un exemple représentatif du montant du crédit, du coût total du crédit, du montant total dû et du TAEG;
- les coûts liés au crédit et qui n'auraient pas été inclus dans le coût total;
- les différentes modalités de remboursement, y compris le nombre, la périodicité et le montant des versements périodiques;
- le cas échéant, l'indication claire et concise que, même si les conditions du contrat de crédit sont respectées, il est possible que le montant total du crédit prélevé dans le cadre de ce contrat ne soit pas remboursé;
- les conditions auxquelles un remboursement anticipé peut être effectué;
- l'expertise éventuellement obligatoire du bien financé et/ou hypothéqué et, le cas échéant, le responsable chargé de veiller à l'exécution de cette expertise ainsi que les coûts qui en résultent éventuellement pour l'emprunteur;

- les services auxiliaires que l'emprunteur est obligé d'acquiescer pour obtenir le crédit ou l'obtenir aux conditions annoncées et, le cas échéant, la liberté pour l'emprunteur de choisir le fournisseur de ces services;
- un avertissement général concernant les éventuelles conséquences d'un non-respect des obligations liées au contrat de crédit.

La directive permet aux États membres d'ajouter d'autres types d'avertissements pertinents.

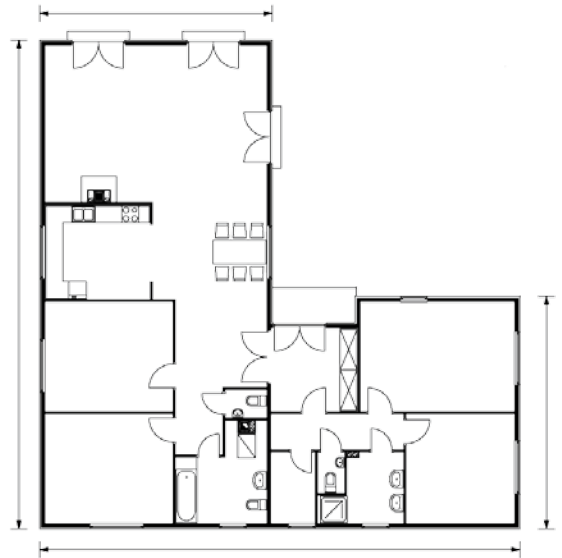
La notion d'intermédiaire de crédit est à peu près identique dans les directives 2008/48/CE et 2014/17/UE. Cette dernière directive exclut le notaire de la catégorie des intermédiaires et précise que ne peut être qualifiée comme telle la personne qui se borne à présenter, directement ou indirectement, un consommateur à un prêteur ou à un intermédiaire de crédit. Elle distingue également les intermédiaires liés et non liés. Un intermédiaire lié agit pour le compte et sous la responsabilité entière et inconditionnelle d'un prêteur, d'un seul groupe de prêteurs (dont la comptabilité est consolidée) ou d'un nombre de prêteurs ou de groupes de prêteurs qui ne représentent pas la majorité du marché. Les États membres peuvent également imposer aux intermédiaires non liés (indépendants) de fournir des informations générales.

Les dispositions CDE CH prévoient également un outil d'information générale, à savoir le prospectus, dont le contenu minimal est moins étendu.

Le prospectus doit décrire les différentes formules de crédit, les taux d'intérêts périodiques (mensuels par exemple) qui leur sont applicables et les taux annuels correspondants, les réductions et majorations de taux habituellement accordées ou imposées et les conditions auxquelles elles sont soumises, les modalités de variation de taux et les indices de référence dont l'évolution déterminera ces variations, les montants de frais et indemnités, un exemple représentatif du montant total à payer par type de crédit ainsi que la nature des contrats qui doivent être conclus en même temps que le crédit (une assurance par exemple).

Le prospectus doit être mis à la disposition des candidats emprunteurs (sièges, agences, sites) et les intermédiaires de crédit doivent disposer du prospectus propre à chaque prêteur auprès duquel ils sollicitent des crédits.

Les dispositions CDE CC ne prévoient plus d'outil d'information générale. En matière de crédit à la consommation, les informations précontractuelles doivent être personnalisées. Le prospectus a été introduit dans les dispositions relatives au crédit à la consommation par la loi du 24 mars 2003 et en a été retiré par la loi du 13 juin 2010. Compte tenu du chevauchement du champ d'application de la directive par rapport aux dispositions du CDE



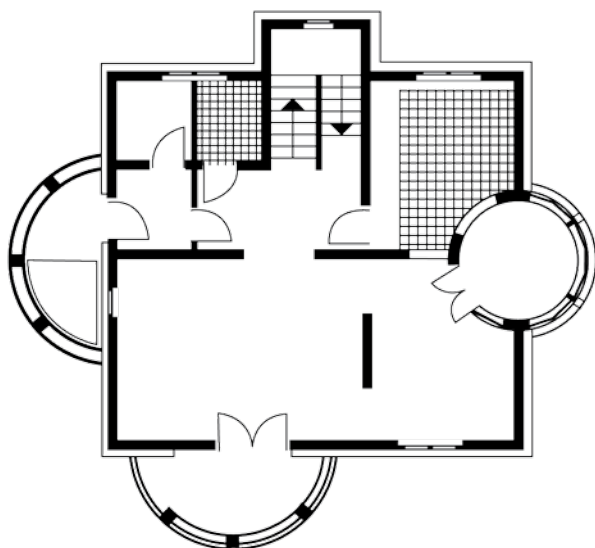
CH et du CDE CC, le cadre légal qui résultera de la transposition de cette directive pourrait prescrire un prospectus commun à l'ensemble des crédits accordés aux consommateurs qui reprendraient précisément les renseignements énumérés par ladite directive. Ce nouveau prospectus ne pourrait ainsi être confondu avec les communications publicitaires et fournirait aux consommateurs un premier moyen de comparaison des différents crédits proposés sur le marché.

#### **Concernant la vérification de la solvabilité du candidat emprunteur:**

La directive oblige désormais les prêteurs à:

- procéder à une évaluation rigoureuse de la solvabilité en prenant en compte, de manière appropriée, les facteurs qui permettent de vérifier la probabilité que le consommateur remplisse ses obligations contractuelles;
- procéder à cette évaluation sur la base des procédures et d'informations déterminées, documentées et conservées;
- ne pas fonder cette évaluation uniquement sur le fait que la valeur du bien immobilier à usage résidentiel (que, le cas échéant, le crédit financerait) est supérieure au montant du crédit ou sur l'hypothèse que la valeur de ce bien augmenterait, sauf si le crédit finance la construction ou la rénovation dudit bien;
- accorder le crédit uniquement si le résultat de l'évaluation indique que les obligations contractuelles seront vraisemblablement respectées;
- procéder à une nouvelle évaluation sur la base d'informations mises à jour avant d'octroyer une augmentation significative du montant total du crédit, à moins que cette augmentation n'ait été convenue et que l'évaluation initiale l'ait prise en considération.

L'évaluation de la solvabilité du candidat emprunteur et de la personne qui constitue une sûreté



personnelle en sa faveur fait l'objet de dispositions CDE CC très précises et qui ont fait l'objet d'une jurisprudence abondante. Aucune disposition CDE CH n'est consacrée à la vérification de la capacité de remboursement (la loi du 10 août 2001 relative à la Centrale des crédits aux particuliers impose toutefois au prêteur de consulter cette banque de données avant d'octroyer le crédit). Cependant, la doctrine s'accorde pour dire que cette opération relève finalement du droit commun du crédit (F. de Patoul, «Le devoir d'information et de conseil du prêteur», in *Hypothecair krediet - Le crédit hypothécaire*, sous la direction de C. Biquet-Mathieu et d'E. Terryn, La Chartre, Bruges, 2010, n°26, p. 341 et 342, nos30 et 31, p. 344 et 345).

Les différences résident dans le fait que les dispositions CC prévoient des sanctions spécifiques si elles ne sont pas respectées et, en particulier, des sanctions financières à charge du prêteur. Ces dispositions indiquent l'outil à utiliser dans le cadre de cette vérification, interdisent l'octroi d'un crédit si un défaut de paiement d'une certaine importance a déjà été enregistré dans la Centrale ou obligent le prêteur à justifier l'octroi de ce crédit si le défaut enregistré est d'une gravité moindre.

On pourrait prévoir l'application aux crédits régis par la directive d'obligations formulées de manière générale comme le fait la directive. Mais il est aussi envisageable de concevoir un même corps de texte pour tous les crédits aux consommateurs, compte tenu précisément du champ d'application de cette directive qui englobe des crédits à la consommation au sens des dispositions CDE CC et de la marge de manœuvre laissée aux États membres.

Dans cette dernière hypothèse, il pourrait être prévu expressément et dans tous les cas que :

- le prêteur et l'intermédiaire de crédit identifient les revenus du ménage du candidat emprunteur et, le cas échéant, de la personne constituant une sûreté personnelle en sa faveur, sur une base

périodique et, sur cette même base, en déduisent leurs charges courantes moyennes ainsi que le montant de leurs engagements financiers résultant principalement des crédits contractés antérieurement, à savoir les termes des crédits à tempérament et les montants de crédit autorisés dans le cadre des ouvertures de crédit;

- cette analyse soit faite sur la base de la consultation de la Centrale par le prêteur, mais aussi à partir d'informations qu'il appartiendrait au prêteur et à l'intermédiaire de solliciter des personnes concernées;
- en particulier, doit être utilisé un questionnaire décrivant toutes les informations demandées qui ont trait au moins au but du crédit, aux revenus, aux personnes à charge, aux engagements financiers en cours – lesquels comprennent entre autres le nombre et les montants des crédits en cours;
- les informations fournies soient justifiées à partir d'un dossier de pièces probantes;
- il soit tenu compte des évolutions probables de la situation familiale, patrimoniale et financière;
- les documents ayant servi à l'évaluation soient conservés aussi longtemps que le crédit prélevé n'a pas été remboursé afin de pouvoir produire la preuve de la vérification de la solvabilité;
- la finalité donnée au crédit soit mentionnée dans le contrat et prise en considération;
- le prêteur et l'intermédiaire doivent relever les incohérences, les erreurs et les carences, exiger en ce cas des précisions ainsi que des informations et des pièces complémentaires et, en cas de silence persistant de leur interlocuteur, s'abstenir d'octroyer le crédit sollicité (F. de Patoul, «La loi sur le crédit à la consommation et le traitement du surendettement. Tendances et perspectives dégagées par la jurisprudence», J.J.P., 2002; «La responsabilité du prêteur et de l'intermédiaire de crédit dans la phase précontractuelle», in *Le crédit à la consommation*, C.U.P., 12/2004);
- le prêteur et l'intermédiaire doivent recommander en fonction de ce qui précède le type et le montant de crédit le plus adapté.

Comme les dispositions CDE CC le précisent désormais expressément, la solvabilité de l'emprunteur et de la personne qui constitue une sûreté personnelle en sa faveur devrait être réexaminée lors de chaque modification du montant de crédit. Il en serait ainsi lors de l'augmentation du montant de crédit autorisé dans le cadre d'une ouverture de crédit. Un nouvel examen s'imposerait également annuellement pour les contrats à durée indéterminée (les ouvertures de crédit en particulier).

**Didier Noël,**  
coordinateur scientifique de l'Observatoire  
du crédit et de l'endettement