

La fée Europe se penche sur le crédit hypothécaire

Après la directive sur le crédit à la consommation, l'Europe s'intéresse à la régulation du marché hypothécaire. Celui-ci brasse des capitaux gigantesques (en 2008, l'encours des crédits hypothécaires résidentiels de l'U.E. 27 représentait 6.000 milliards d'euros, soit environ la moitié du P.I.B. de l'U.E. !)

Tout déséquilibre dans ce type de marché peut conduire à des catastrophes telles qu'on les a rencontrées sur le marché américain avec toutes les retombées négatives sur l'économie mondiale.

Une proposition de directive a été déposée au Parlement européen et au Conseil et sera vraisemblablement soumise au vote des parlementaires européens début 2012.

Si la Belgique possède une des meilleures lois hypothécaire en Europe (si pas dans le monde), les tendances actuelles de la directive auront un impact significatif sur l'évolution de notre métier.

La proposition de directive a un double objectif. Premièrement, elle vise à créer, pour les consommateurs, les prêteurs et les intermédiaires de crédit, un marché unique efficient, concurrentiel et offrant un niveau élevé de protection, en favorisant la confiance des consommateurs, la mobilité des clients et l'activité internationale des prêteurs et des intermédiaires de crédit et en créant des conditions de concurrence égales, tout en respectant les droits fondamentaux consacrés par la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne, et notamment le droit à la protection des données à caractère personnel.

Deuxièmement, elle vise à promouvoir la stabilité financière (éviter les bulles spéculatives) en assurant que les marchés du crédit hypothécaire fonctionnent de manière responsable.

Les règles nouvelles qui devraient être transcrites dans chaque législation nationale visent entre autres :

- * la publicité
- * l'information précontractuelle
- * l'évaluation de la solvabilité du client
- * la responsabilisation accrue des prêteurs et des intermédiaires
- * la création d'un statut contrôlé des prêteurs et des intermédiaires
- * la protection des données à caractère personnel
- * la distinction entre l'explication adéquate (ex. : un crédit de 100.000 € à taux fixe de "x %" en 20 ans coûte "y" par mois) et le conseil (ce qui pourrait ouvrir la voie – interdite actuellement en droit belge – à la consultance avec honoraires).

Afin d'éviter que certaines dérives influencées par des lobbys puissants au sein de l'Union ne viennent porter préjudice à notre avenir et à celui de tous les emprunteurs, la chambre de crédits de Fepabel a mis sur pied un groupe d'étude qui travaille en parfaite harmonie avec nos confrères néerlandophones de FVF et en collaboration avec le Bipar (qui fournit un travail constructif au niveau des autorités européennes en rassemblant et synthétisant les idées de nos confrères des autres Etats Membres).

Nous avons particulièrement mis l'accent sur :

- * le "level playing field", c'est-à-dire que tous les acteurs pratiquant le crédit (banquiers, courtiers, agents...) soient placés sur pied d'égalité et aient donc tous les mêmes avantages et les mêmes obligations.
- * "l'obligation de moyen" qui nous incombe afin de trouver le meilleur crédit possible pour le client et non "l'obligation de résultat" telle que cela semble découler de certaines phrases de la directive.

Conclusion: en fonction du texte qui sera adopté et de la transcription ultérieure en droit belge, notre profession devra s'adapter, se modifier et espérons-le voir "s'ouvrir de nouvelles possibilités". Nous vous tiendrons au courant de manière détaillée dès que les textes seront définitivement adoptés.

Bernard de Maleingreau
Président UNCC

Avec l'aide du groupe de travail : Isabelle Dastot, Kelly Schamphelaere (FVF), René Van Gompel, Jean-Claude Livemont et Emmanuel de Harlez.