

**CONSEIL DE LA CONSOMMATION**

**AVIS**

sur le projet d'Arrêté Royal réglementant l'échelonnement de la commission pour l'intervention des intermédiaires en matière de contrats de crédit

Bruxelles, le 5 juillet 2016

## RESUME

Le projet d'arrêté d'exécution soumis concerne une proposition réglementant l'échelonnement des commissions pour l'intervention des intermédiaires en matière de contrats de crédit. Le Conseil a été saisi d'une demande d'avis.

Une distinction doit être faite entre, d'une part, les commissions pour un crédit à la consommation et pour un crédit hypothécaire avec une destination mobilière et, d'autre part, les commissions pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière.

### **\*Commissions pour un crédit à la consommation et un crédit hypothécaire avec une destination mobilière:**

**Le Conseil** est d'accord qu'un même régime concernant le paiement échelonné d'au moins la moitié de la commission soit prévu en matière de crédit à la consommation et de crédit hypothécaire avec une destination mobilière, avec une période maximale d'échelonnement de 24 mois.

### **\*Commissions pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière :**

Le point concernant le règlement de ces commissions est partagé.

**Les représentants des organisations de classes moyennes** peuvent être d'accord avec le régime tel que prévu dans le projet d'arrêté royal, à savoir une période maximale d'échelonnement de 12 mois.

**Les représentants de la production et de la distribution, des organisations de consommateurs et du SPF Economie** sont cependant partisans d'aligner au moins le délai d'échelonnement sur celui en matière de crédit à la consommation et de crédit hypothécaire avec une destination mobilière, à savoir une période maximale d'échelonnement de 24 mois.

### **\* Entrée en vigueur:**

**Le Conseil** plaide pour l'entrée en vigueur au début d'une année de calendrier et au plus tôt le 1<sup>er</sup> janvier 2018, de sorte qu'il y ait suffisamment de temps pour mettre en œuvre le nouveau régime.

Le Conseil de la Consommation, saisi le 10 mai 2016 par le Ministre de l'Economie et des Consommateurs d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal réglementant l'échelonnement de la commission pour l'intervention des intermédiaires en matière de contrats de crédit, a approuvé le présent avis le 5 juillet 2016 moyennant une procédure écrite.

Le Conseil de la Consommation a prié le Président de remettre cet avis au Ministre de l'Economie et des Consommateurs.

## **AVIS**

Le Conseil de la Consommation,

Vu la lettre du 10 mai 2016, reçue le 18 mai 2016, par laquelle le Ministre de l'Economie et des Consommateurs demande l'avis du Conseil de la Consommation sur un projet d'arrêté royal réglementant l'échelonnement de la commission pour l'intervention des intermédiaires en matière de contrats de crédit ;

Vu le Livre VII du Code de droit économique, inséré par la loi du 19 avril 2014 et modifié par la loi du 22 avril 2016 portant modification et insertion de dispositions en matière de crédit à la consommation et de crédit hypothécaire dans plusieurs livres du Code de droit économique ;

Vu l'arrêté royal du 4 août 1992 réglant l'échelonnement de la commission pour l'intervention des intermédiaires en matière de crédit à la consommation ;

Vu les travaux de la Commission "Services Financiers" sous la présidence de Monsieur Van Bulck (Febelfin) pendant sa réunion du 30 mai 2016;

Vu la participation aux travaux du membre du Conseil suivant : Monsieur Lieven Cloots (Unizo);

Vu la participation aux travaux des experts suivants : MM. Pieter-Jan De Koning (AB-REOC), Frans Meel (UPC/Febelfin) et Johan Van Lysebettens (SPF Economie);

Vu l'élaboration de l'avis par MM. Frans Meel (UPC/Febelfin), Pieter-Jan De Koning (AB-REOC) et Lieven Cloots (Unizo);

Vu l'avis du Bureau du 23.06.2016;

Vu l'urgence;

Vu la procédure écrite prévue à l'article 7bis du règlement d'ordre intérieur pour l'approbation définitive du présent avis par le Conseil ;

## **EMET L'AVIS SUIVANT :**

### **Introduction**

Le Conseil de la Consommation a été saisi d'une demande d'avis sur un projet d'Arrêté Royal réglementant l'échelonnement de la commission pour l'intervention des intermédiaires en matière de contrats de crédit.

L'article VII.147/30, §3, du Code de droit économique (CDE), inséré par la loi du 2 avril 2016 portant modification et insertion de dispositions en matière de crédit à la consommation et de crédit hypothécaire dans plusieurs livres du Code de droit économique, est à l'origine de ce projet d'arrêté royal. Cet article stipule que le paiement de la commission aux intermédiaires de crédit et aux membres du personnel est échelonné à concurrence de la moitié au moins en fonction de la nature du crédit et de sa durée, selon les règles fixées par le Roi.

Il est demandé d'émettre un avis dans un délai d'un mois.

#### **1. Crédit à la consommation**

**Le Conseil** constate que le projet d'arrêté royal n'apporte à juste titre aucune modification au régime existant de paiement échelonné d'au moins la moitié de la commission en matière de crédit à la consommation.

#### **2. Crédit hypothécaire avec une destination mobilière**

**Le Conseil** constate que le projet d'arrêté royal rend à juste titre applicable au crédit hypothécaire avec une destination mobilière le même régime qu'en matière de crédit à la consommation, à savoir :

- le paiement à concurrence d'un pourcentage maximum de cinquante pourcent de la commission lors de la conclusion du contrat de crédit et
- le paiement échelonné du solde de la commission réparti sur une durée au moins égale à la moitié du délai de remboursement total fixé par le contrat de crédit sans toutefois que cette durée puisse être supérieure à 24 mois.

#### **3. Crédit hypothécaire avec une destination immobilière**

**Les représentants des organisations de classes moyennes**, qui représentent dans ce domaine la plus grande partie des intermédiaires de crédit, constatent qu'en matière de crédit hypothécaire avec une destination immobilière, la période maximale d'échelonnement du solde de la commission est limitée à 12 mois au lieu de 24 mois, comme en matière de crédit à la consommation. Selon eux, ce choix est défendable, puisqu'un crédit hypothécaire sur un bien immeuble est d'un autre ordre qu'un crédit à la consommation. Alors que le consommateur souscrita beaucoup plus rapidement de manière impulsive à un crédit à la consommation, un crédit hypothécaire sur un bien immeuble demande incontestablement

un choix beaucoup plus réfléchi du client. Tant en ce qui concerne la conclusion qu'en ce qui concerne le risque de défaut de paiement, les deux sortes de crédit sont tout à fait différentes.

Ils font d'ailleurs également remarquer le faible taux de défaut de paiement de ce type de crédits qui, conformément au rapport statistique de la Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque Nationale de Belgique, reste inchangé à un peu plus de 1% des contrats de crédit en cours alors que celui des crédits à la consommation est nettement plus élevé.

En outre, **ces représentants** estiment que la commission payée à l'intermédiaire de crédit est une simple rémunération du travail exécuté par l'intermédiaire de crédit, tant avant que lors de la conclusion du contrat de crédit. Il s'agit notamment de la stimulation de différentes formes de crédit, d'optimisation fiscale, de la composition d'un dossier, de la fixation du taux d'intérêt, ... jusqu'à la passation de l'acte chez le notaire. Ensuite, il n'y a plus d'intervention de l'intermédiaire de crédit. Le suivi ultérieur se fait par les institutions de crédit mêmes, contrairement à l'institution de crédit qui reçoit une indemnité sur le crédit durant toute la durée du crédit et est, en outre, couverte via l'hypothèque contre un éventuel défaut de paiement.

De plus, **ces représentants** soulignent les fortes baisses des commissions ces dernières années. Un plus long échelonnement du paiement de la commission débouchera dans les années transitoires sur une nouvelle baisse des recettes, ce qui, combiné à des commissions fortement diminuées, peut entraîner des problèmes financiers pour de nombreux intermédiaires de crédit.

Enfin, **ils** signalent qu'aucune relation causale n'a été constatée jusqu'à présent entre d'une part, le paiement de la commission et d'autre part, le risque de défaut de paiement du crédit concerné.

Pour toutes ces raisons, **ces représentants** sont partisans de ne pas échelonner le paiement de la commission à l'intermédiaire de crédit sur une plus longue période que maximum 6 mois.

**Les représentants de la production et de la distribution** ne sont pas d'accord. Pour commencer, l'article VII.147/30 du CDE stipule que la commission est échelonnée à concurrence de la moitié au moins, en fonction de la nature du crédit et de sa durée. Les crédits hypothécaires avec une destination immobilière ont généralement une durée beaucoup plus longue que les crédits à la consommation, qui peut aller jusqu'à 25 voire 30 ans.

L'échelonnement proposé sur une période de 12 mois n'est pas un échelonnement qui répond à la disposition légale. Il ne peut y avoir aucun doute à ce sujet.

En outre, sur la base du même rapport statistique de la Centrale des Crédits aux Particuliers de la Banque Nationale de Belgique, on peut dire que les défauts de paiement en matière de crédit hypothécaire ne se présentent généralement qu'après la troisième année.

**Ces représentants** ont dès lors élaboré une proposition alternative, qui tient compte de la plus grande responsabilisation de l'intermédiaire de crédit et de la plus longue durée des crédits hypothécaires avec une destination immobilière, mais également, au moyen d'une période transitoire suffisamment longue, du souci de ne pas faire apparaître d'interruption dans le revenu des intermédiaires de crédit concernés.

Dans la proposition concernée, on a opté pour un délai maximum d'échelonnement de 60 mois (5 ans). Cela constitue un délai suffisamment long pour tenir compte de la responsabilité de l'intermédiaire de crédit lors de l'octroi de crédit sans que le paiement de la commission ne soit échelonné sur une trop longue période, l'intermédiaire devant trop attendre sa rémunération. Le risque est que l'intermédiaire de crédit ne rate sa commission pour des raisons auxquelles il est étranger au moment de la fourniture de crédit (par exemple, perte d'emploi de l'emprunteur).

Exemple de paiement échelonné d'au moins la moitié de la commission en matière de crédit hypothécaire avec une destination immobilière (dans l'exemple ci-après, on part du paiement up front de 50% de la commission):

- crédit d'une durée de 10 ans (période d'échelonnement est  $1/2$  de 10 ans = 5 ans)
  - up front : 50% de la commission
  - après 12 mois : 10% de la commission
  - après 24 mois : 10% de la commission
  - après 36 mois : 10% de la commission
  - après 48 mois : 10% de la commission
  - après 60 mois : 10% de la commission
  
- crédit d'une durée de 5 ans (période d'échelonnement est  $1/2$  de 5 ans = 2,5 ans)
  - up front : 50% de la commission
  - après 12 mois : 16,66% de la commission
  - après 24 mois : 16,66% de la commission
  - après 30 mois : 16,66% de la commission
  
- crédit d'une durée de 20 ans (période d'échelonnement est  $1/2$  de 20 ans = 10 ans, qui est ramenée à la période maximale d'échelonnement de 5 ans)
  - up front : 50% de la commission
  - après 12 mois : 10% de la commission
  - après 24 mois : 10% de la commission
  - après 36 mois : 10% de la commission
  - après 48 mois : 10% de la commission
  - après 60 mois : 10% de la commission

Selon **les représentants de la production et de la distribution**, il est également primordial qu'en cas de période d'échelonnement sur un délai de maximum 60 mois, on prévoit aussi une période transitoire suffisamment longue, de sorte que les intermédiaires de crédit concernés ne voient pas d'un jour à l'autre leurs revenus diminués de moitié. Une période transitoire de trois ans est proposée et pourrait en pratique se présenter comme suit en (les pourcentages mentionnés pouvant éventuellement encore être ajustés) :

- a. Crédits réalisés l'année 1 de la période transitoire :
  - Paiement commission lors de la réalisation maximum 90%
  - après 12 mois : 10%
  - après 24 mois : 0
  - après 36 mois : 0
- b. Crédits réalisés l'année 2 de la période transitoire:

- Paiement commission lors de la réalisation maximum 70%
  - après 12 mois : 10%
  - après 24 mois : 10%
  - après 36 mois : 10%
- c. Crédits réalisés l'année 3 de la période transitoire:
- Paiement commission lors de la réalisation maximum 60%
  - après 12 mois : 15%
  - après 24 mois : 15%
  - après 36 mois : 10%
- d. Crédits réalisés à partir de l'année 4 : règle générale

Pour les crédits d'une durée plus courte que la période transitoire prévue de 3 ans, le paiement final aurait lieu au moment où la date finale du crédit est atteinte.

Par exemple : un crédit de 36 mois octroyé l'année 3 de la période transitoire

- Paiement commission lors de la réalisation 60%
- après 12 mois : 15%
- après 18 mois : 25%

**Les représentants des organisations des classes moyennes** contestent en premier lieu qu'un délai d'échelonnement de 12 mois ou moins serait contraire à l'article VII.147/30 CDE. Cet article impose un échelonnement à concurrence de la moitié au moins de la commission 'en fonction de la nature du crédit et de sa durée'. Selon eux, la durée du crédit ne peut pas être présentée comme l'élément le plus important de cette disposition. La nature du crédit est tout aussi importante. Comme déjà expliqué auparavant, un crédit hypothécaire sur un bien immobilier est conclu de manière beaucoup plus réfléchie par un consommateur qu'un crédit à la consommation, un échelonnement plus court de la commission pouvant être entièrement justifié conformément à l'article VII.147/30 CDE.

Ensuite, ils font remarquer qu'un délai d'échelonnement de 60 mois est irréaliste, trop long et inacceptable. Les conséquences financières pour l'intermédiaire de crédit serait beaucoup trop lourdes et disproportionnées. Un tel délai ne peut pas non plus être justifié, puisqu'aucun lien de causalité n'est démontré entre le défaut de paiement d'un crédit hypothécaire et le fait que l'intermédiaire de crédit reçoive une commission au moment où ses prestations sont fournies. Bien que ces représentants préconisent un échelonnement sur 6 mois maximum, ils considèrent un échelonnement sur plus de 12 mois (comme proposé dans le projet d'arrêté royal) inacceptable.

**Les représentants de la production et de la distribution** comprennent qu'un compromis n'est pas possible avec cette proposition. Ils sont dès lors disposés à intervenir dans ce débat. En aucun cas, on ne peut accepter que ne s'applique en matière de crédit hypothécaire avec une destination immobilière un délai d'échelonnement plus court qu'en matière de crédit à la consommation. Cela pourrait en effet avoir pour conséquence que l'intermédiaire de crédit n'envoie volontairement le consommateur dans la direction d'une ou plusieurs formes de crédit sur la base du fait qu'il pourrait obtenir le solde de sa commission plus rapidement. Cela ne peut pas être l'intention.

Pour éviter ce problème, **les représentants de la production et de la distribution** estiment que l'on pourrait choisir, pour toutes les formes de crédit, de porter uniformément le délai d'échelonnement à deux ans, comme c'est le cas aujourd'hui pour les crédits à la consommation ainsi qu'à l'avenir pour les crédits hypothécaires avec une destination immobilière.

**Les représentants des organisations de consommateurs** souhaitent en particulier de la transparence sur l'échelonnement du solde de la commission vis-à-vis du consommateur. Il leur semble que la meilleure garantie à cet effet est de prévoir un même délai d'échelonnement de deux ans tant pour les crédits à la consommation que pour les crédits hypothécaires (mobiliers et immobiliers).

**Le représentant** du SPF Economie se rallie à ce point de vue.

#### **4. Mesure transitoire**

**Le Conseil** constate que la formulation de l'article 6 doit être adaptée du point de vue linguistique: "*A titre de mesure transitoire, en cas d'un crédit hypothécaire avec une destination immobilière, conclu durant la période ..., le solde de la commission est payé...*"

#### **5. Entrée en vigueur**

**Le Conseil** estime que le nouveau régime (transitoire) est de préférence introduit le 1<sup>er</sup> janvier d'une année de calendrier, afin de proposer un point de départ neutre aux prêteurs.

**Le Conseil** estime également qu'il faut laisser suffisamment de temps aux prêteurs pour mettre en œuvre le nouveau régime et est partisan de ne faire entrer en vigueur le nouveau régime (transitoire) qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

A l'article 6, le cas échéant, la période de la mesure transitoire doit être adaptée en conséquence.

Selon **le Conseil**, le régime transitoire doit, au cours de la période où il est en vigueur, également s'appliquer aux nouveaux intermédiaires de crédit qui arrivent sur le marché, de sorte qu'il n'y ait pas de différence de traitement entre, par exemple, les agents existants et les nouveaux agents d'une même banque.

Selon **les représentants de la production et de la distribution**, il faut également veiller à ce que la période transitoire ne s'applique pas aux prêteurs qui appliquent déjà un échelonnement qui va plus loin que le régime proposé (par exemple, le paiement immédiat de moins de 50% de la commission et l'échelonnement du solde qui s'élève par conséquent à plus de la moitié de la commission). Autrement, cela pourrait avoir pour effet pervers que ces institutions devraient faire un pas en arrière durant cette période transitoire.

-----