

CONSEIL DE LA CONSOMMATION

AVIS

Sur le projet d'arrêté royal relatif aux coûts, aux taux, à la durée et aux modalités de remboursement des contrats de crédit soumis à l'application du livre VII du Code de droit économique

Bruxelles, le 2 mai 2016

RESUME

Le Conseil de la Consommation a été saisi d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal relatif aux coûts, aux taux, à la durée et aux modalités de remboursement des contrats de crédit soumis à l'application du Livre VII du Code de droit économique. A la base de ce projet d'arrêté royal, on retrouve le projet de loi n° 54K1685 transposant la Directive 2014/17/UE en matière de crédit hypothécaire et revoyant complètement cette matière telle que réglée au Livre VII du Code de droit économique.

Le délai laissé pour formuler un avis est particulièrement court, en particulier compte tenu de la technicité du sujet.

Le délai laissé pour formuler un avis fut particulièrement court, en particulier compte tenu de la technicité du sujet.

En général, **le Conseil** est partisan de fournir un maximum de clarté dans le rapport au Roi sur les éléments qui doivent être repris dans le taux annuel effectif global (TAEG). **Le Conseil** rappelle que le coût du crédit doit comprendre tous les frais nécessaires pour pouvoir contracter le crédit. Les frais dont le prêteur ne doit pas tenir compte lors du calcul du TAEG doivent donc toujours rester l'exception. **Le Conseil** prend aussi connaissance avec satisfaction de la confirmation par les représentants du SPF Economie qu'en concertation avec la Fédération royale du Notariat belge (FRNB), il a été convenu que la FRNB mettra à disposition tous les frais nécessaires dont il faut tenir compte dans le cadre du calcul du TAEG.

Un crédit hypothécaire est souvent, pour ne pas dire toujours, couplé à un nombre de sous-produits (assurance incendie, assurance solde restant dû...). Ces frais doivent aussi être repris dans le calcul du TAEG. En tout cas, **le Conseil** estime qu'il faut exclure que des réductions temporaires sur les primes d'assurance aient pour conséquence d'obtenir un TAEG inférieur parce que, lors du calcul du TAEG, on partirait de la réduction temporaire concernée sur l'ensemble de la durée du crédit.

Les représentants de la production et de la distribution et les représentants des organisations de consommateurs ont chacun de leur côté un avis clair quoique différent en ce qui concerne l'intégration de frais supplémentaires dans le TAEG.

Les représentants de la production et de la distribution soulignent qu'une prime d'assurance dépend toujours des caractéristiques spécifiques ou de la situation du consommateur et ne peut être connue au plus tôt que lorsqu'une offre contraignante est faite. Ce n'est qu'alors que la prime peut être évaluée et reprise dans le TAEG.

Les représentants des organisations de consommateurs estiment par contre que lorsqu'un prêteur rend obligatoire une assurance déterminée, le coût ou au moins une estimation de ce coût doit être repris dans le calcul du TAEG, sur la base des informations données par le consommateur. De cette manière, il faut en tout cas éviter que la prime d'assurance solde restant dû par exemple ne soit communiquée qu'au moment de la signature de l'acte chez le notaire.

Les deux argumentations sont développées plus loin dans l'avis. En outre, ces différents représentants ont une série de remarques sur les exemples repris dans l'annexe I du projet d'arrêté royal.

Le Conseil de la Consommation, saisi le 7 mars 2016 d'une demande d'avis du Ministre de l'Economie et des Consommateurs sur un projet d'arrêté royal relatif aux coûts, aux taux, à la durée et aux modalités de remboursement des contrats de crédit soumis à l'application du livre VII du Code de droit économique, a approuvé le présent avis le 2 mai 2016 moyennant une procédure écrite.

Le Conseil de la Consommation a prié le Président de transmettre le présent avis au Ministre de l'Economie et des Consommateurs et au Ministre des Finances.

AVIS

Le Conseil de la Consommation,

Vu la demande d'avis du 7 mars 2016 du Ministre de l'Economie et des Consommateurs sur le projet d'arrêté royal relatif aux coûts, aux taux, à la durée et aux modalités de remboursement des contrats de crédit soumis à l'application du livre VII du Code de droit économique ;

Vu l'article 13 et l'Annexe I de la Directive 2008/48/CE du Parlement européen et du Conseil concernant les contrats de crédit aux consommateurs et abrogeant la directive 87/102/CEE, tel que modifiée par la Directive 2011/90/UE de la Commission du 14 novembre 2011 ;

Vu l'article 17 et l'Annexe I de la Directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et modifiant les Directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le Règlement (UE) n° 1093/2010 ;

Vu le Livre I du Code de droit économique, inséré par la loi du 19 avril 2014 et modifié par la loi du..... 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, comme le Livre VII du Code de droit économique inséré par la loi du 19 avril 2014 et modifié par la loi du 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 les travaux de la Commission « Services Financiers » sous la présidence de M. Ivo Van Bulck pendant ses réunions du 18 mars 2016, 22 mars 2016 et 11 avril 2016 ;

Vu la participation aux travaux des membres du Conseil suivants : Mme Julie Frère (Test-Achats), MM. Simon November (Test-Achats) et Charles Van Oldeneel (Assuralia) ;

Vu la participation aux travaux des experts suivants : Mmes Mia Neyens (ING/UPC/Febelfin), Virginia Schreurs (Assuralia) et Karin Swinnen (SPF Economie), MM. Jan Adem (ING/UPC/Febelfin), Erik Casier (Record Bank/UPC/Febelfin), Pieter-Jan De Koning (AB-REOC), Yves Evenepoel (Test-Achats), Frans Meel

(UPC/Febelfin), Didier Noël (Observatoire du Crédit et de l'Endettement), Johan Van Lysebettens (SPF Economie) ;

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

Vu l'urgence;

Vu l'avis du Bureau du 25 avril 2016 ;

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

EMET L'AVIS SUIVANT :

1. Introduction

Le Conseil de la Consommation a été saisi d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal relatif aux coûts, aux taux, à la durée et aux modalités de remboursement des contrats de crédit soumis à l'application du Livre VII du Code de droit économique.

A la base de ce projet d'arrêté royal, on retrouve le projet de loi n° 54K1685 transposant la Directive 2014/17/UE en matière de crédit hypothécaire et revoyant complètement cette matière telle que réglée au Livre VII du Code de droit économique. Les dispositions en matière de calcul du taux annuel effectif global doivent être transposées via un arrêté royal. Sur le plan du contenu, les dispositions existantes en matière de crédit à la consommation sont reprises et complétées en matière de crédit hypothécaire. On ne touche pas au taux annuel effectif global maximum et à la durée des contrats de crédit. Ceux-ci restent valables pour le crédit à la consommation et pour les crédits hypothécaires avec une destination mobilière.

Il est demandé d'émettre un avis pour le 15 avril 2016 au plus tard.

Le Conseil fait remarquer que, comme c'était également le cas pour des demandes d'avis précédentes, le délai laissé pour formuler un avis est particulièrement court, en particulier compte tenu de la technicité du sujet.

En outre, **les représentants de la production et de la distribution** souhaitent souligner qu'il est indiqué d'émettre un avis le plus rapidement possible, compte tenu de la suite du processus législatif et du fait que l'actuel projet d'arrêté royal doit entrer en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du projet de loi¹ n° 54K1685 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, à savoir le 1^{er} décembre 2016.

Les représentants des organisations de consommateurs soulignent qu'ils sont la seule partie autour de la table à ne pas avoir été impliquée dans les travaux préparatoires et la rédaction du projet d'AR, malgré leurs demandes répétées. Comme le projet tel qu'il se présente a été rédigé après consultation des fédérations sectorielles sur les aspects techniques, les organisations de consommateurs ont eu beaucoup moins de temps pour préparer cette matière.

¹ Entre-temps, le projet de loi a été approuvé le 14 avril 2016 par la séance plénière de la Chambre, mais on a choisi de parler d'un projet (de loi) vu l'absence de signature du Roi et de publication au Moniteur belge au moment de la rédaction et de l'approbation de cet avis par le Conseil de la Consommation.

2. Généralités

En général, **le Conseil** est partisan de fournir un maximum de clarté dans le rapport au Roi sur les éléments qui doivent être repris dans le TAEG, compte tenu du contexte spécifique, pour éviter au maximum des difficultés d'interprétation futures. **Le Conseil** rappelle que, comme le prescrit d'ailleurs également la Directive 2014/17, le coût du crédit doit comprendre tous les frais nécessaires pour pouvoir contracter le crédit. Les frais dont le prêteur ne doit pas tenir compte lors du calcul du TAEG doivent donc toujours rester l'exception.

2.1. Frais de notaire

Le Conseil prend connaissance avec satisfaction de la confirmation par les représentants du SPF Economie qu'en concertation avec la Fédération royale du Notariat belge (FRNB), il a été convenu que la FRNB mettra à disposition tous les frais nécessaires dont il faut tenir compte dans le cadre du calcul du TAEG. **Le Conseil** estime qu'il serait dès lors préférable de les mentionner dans le rapport au Roi.

Les experts du SPF Economie expliquent que l'on a choisi d'appliquer des frais maxima lorsqu'une fourchette dans laquelle ces frais peuvent se situer est applicable. Les frais pris en considération pour le calcul du TAEG peuvent dès lors varier par rapport aux frais finaux que le consommateur devra payer. Cette option est choisie pour éviter que les prêteurs ne se livrent à une concurrence sur la base de frais externes à l'octroi du crédit en soi. En outre, certains frais, à savoir les honoraires du notaire, ne peuvent pas être repris dans le TAEG, conformément à la directive européenne. Il y a donc dans tous les cas une différence entre les frais de notaire dans le cadre du calcul du TAEG et ceux qui devront en réalité finalement être payés par le consommateur.

Le Conseil appuie pleinement cette initiative et estime que les éléments suivants doivent au moins être mis à disposition, y compris la TVA le cas échéant, en vue du calcul du TAEG:

- Inscription hypothécaire
 - ✓ Droits d'enregistrement en rapport avec le crédit
 - ✓ Droit d'inscription hypothécaire
 - ✓ Salaire du Conservateur des hypothèques
 - ✓ Frais d'acte divers (y compris les droits relatifs aux annexes et le droit d'écriture)
- Mandat hypothécaire
 - ✓ Droits d'enregistrement
 - ✓ Droits d'enregistrement annexes
 - ✓ Frais d'acte divers
- Frais de mainlevée²

² Si la mainlevée est exigée par le prêteur.

Il faut veiller à ce que les frais concernés soient mis à disposition d'une manière facilement intégrable dans les processus de crédit et à ce que l'adaptation des frais concernés soit limitée à une seule fois par an, avec annonce largement à l'avance de l'adaptation concernée.

Le Conseil est partisan de mentionner au moins dans le FISE le montant total des frais de notaire pris en considération dans le cadre du calcul du TAEG.

2.2	<i>Stabilité des frais</i>
-----	----------------------------

Les représentants des organisations de consommateurs constatent que, lors de l'élaboration des exemples d'application, on est parti de l'hypothèse selon laquelle la prime de l'assurance habitation et les frais du compte à vue restent constants pendant la durée du crédit. Ce n'est cependant pas réaliste. **Ils** demandent que, lors du calcul du TAEG pour les frais futurs de l'assurance habitation et du compte à vue, l'on tienne compte du pourcentage d'inflation en vigueur au moment de la délivrance du FISE ou d'une estimation du niveau d'inflation par la banque centrale à 0 % si ces pourcentages sont négatifs. **Ces représentants** estiment que personne ne peut prévoir comment l'inflation va évoluer, certainement pas sur des périodes de 20 ou 30 ans. Si l'on n'en tient pas compte, le coût de l'assurance habitation et le coût du compte à vue seront fortement sous-évalués lors du calcul du TAEG.

La différence entre deux TAEG, et donc entre deux prêteurs, sera moins importante si l'on ne tient pas compte de l'inflation et pourrait donc induire en erreur le consommateur. En outre, la possibilité de tenir compte d'informations basées sur des estimations est explicitement prévue à l'article 4 du rapport au Roi.

Les représentants de la production et de la distribution soulignent que ce qui est demandé par les représentants des organisations des consommateurs ne correspond pas à la directive. Comme les représentants du SPF Economie l'ont fait remarquer à juste titre, l'article 16.4 de la Directive européenne 2014/17/UE stipule en effet que pour les contrats de crédit comportant des clauses qui permettent des adaptations du taux débiteur et, le cas échéant, des frais entrant dans le TAEG sans qu'elles puissent faire l'objet d'une quantification au moment du calcul, le TAEG est calculé en partant de l'hypothèse que le taux débiteur et les autres frais resteront fixes par rapport au niveau établi lors de la conclusion du contrat.

Tant **les représentants de la production et de la distribution** que les experts du SPF Economie estiment en outre que cela n'aurait aucune valeur ajoutée, puisque le TAEG en matière de crédit hypothécaire a uniquement pour but de faciliter la comparabilité pour le consommateur au moment où il compare des offres de crédit de plusieurs prêteurs. L'ajout d'un pourcentage d'inflation identique par tous les prêteurs ne ferait par conséquent aucune différence sur le plan de la comparabilité et entraînerait uniquement davantage de complexité dans le calcul.

2.3	<i>Précisions relatives à l'intégration des coûts de l'assurance-incendie³ et de l'assurance solde restant dû dans le TAEG</i>
-----	---

Le Conseil est partisan de reprendre dans le rapport au Roi les précisions supplémentaires ci-dessous concernant la reprise des primes d'assurance (actuellement, ce point n'est approfondi qu'au 2^{ème} paragraphe de la page 8).

Les représentants de la production et de la distribution demandent en outre que le rapport au Roi précise clairement qu'une prime d'assurance dépend toujours des caractéristiques spécifiques ou de la situation du consommateur et ne peut être connue au plus tôt que lorsqu'une offre contraignante est faite. Ce n'est qu'alors que la prime peut être évaluée et reprise dans le TAEG. En effet, même à ce moment la prime exacte ne sera pas toujours connue.

Les représentants des organisations de consommateurs estiment que le prêteur est présumé avoir connaissance des frais des services accessoires qu'il propose lui-même ou au nom d'un tiers au consommateur. Lorsqu'un prêteur rend obligatoire une assurance déterminée, le coût ou au moins une estimation de ce coût doit être repris dans le calcul du TAEG, sur la base des informations données par le consommateur.

En outre, **ces derniers représentants** estiment que si le prêteur ne peut ou ne veut pas donner directement cette prime d'assurance obligatoire lors de la première visite ou dans un délai maximum de deux jours suivant la première visite, celui-ci ne peut pas exiger que cette assurance soit prise via lui et doit laisser le consommateur libre de choisir lui-même un assureur. Dans le dernier cas, le prêteur doit calculer le TAEG et communiquer la prime au consommateur dans les deux jours.

Les représentants de la production et de la distribution ne sont pas du tout d'accord. Tout d'abord, la prime est en effet fixée par un tiers et non par le prêteur. Les primes dépendent du dossier médical qui, pour des raisons évidentes de respect de la vie privée, ne peut pas être consulté par le prêteur. Le prêteur dépend donc également de l'appréciation par l'assureur et ne peut donc pas faire lui-même de proposition finale de prime.

De plus, la future loi ne prévoit nulle part un moment précis ou une période endéans laquelle le prêteur doit pouvoir communiquer le TAEG au candidat-emprunteur. Le futur article VII.127, §2, du Code de droit économique stipule uniquement que le FISE (et par conséquent également le TAEG) est fourni préalablement ou en même temps que la délivrance par le prêteur de l'offre de crédit. L'exposé des motifs de cet article précise à ce sujet: " *Il n'est pas fait usage de la possibilité prévue par l'article 14 (4) de la directive qui stipule que les états membres peuvent prévoir la fourniture obligatoire d'une FISE/ESIS avant la soumission d'une offre engageant le prêteur. Ce projet de loi permet que le consommateur puisse également "faire ses courses" et comparer plus minutieusement l'offre de crédit. Si le prêteur veut fournir cette offre, une ESIS préalable obligatoire semble de trop.*"

³ Assurance incendie: "Sauf convention contraire, l'assurance contre l'incendie garantit les biens assurés contre les dégâts causés par l'incendie, par la foudre, par l'explosion, par l'implosion ainsi que par la chute ou le heurt d'appareils de navigation aérienne ou d'objets qui en tombent ou qui en sont projetés et par le heurt de tous autres véhicules ou d'animaux" (art. 115 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances).

En outre, l'article VII.127, §3 stipule que l'offre ne peut être soumise que si tous les coûts qui peuvent être connus par le prêteur sont effectivement mentionnés et repris dans le taux annuel effectif global.

L'amendement n° 1 de la députée Lalieux dans le sens de la transmission du FISE "lors de la première visite du candidat-emprunteur" n'a pas été accepté lors de la discussion en Commission de l'Economie de la Chambre des Représentants.

Enfin, **les représentants de la production et de la distribution** font remarquer qu'il est légalement interdit pour le prêteur d'exiger que l'assurance soit prise via lui (art. VII.147, §1^{er} : "[...] *Il est également interdit au prêteur et à l'intermédiaire de crédit d'imposer au consommateur, dans le cadre de la conclusion d'un contrat de crédit, de souscrire un autre contrat auprès du prêteur, de l'intermédiaire de crédit ou auprès d'une tierce personne désignée par ceux-ci, sauf s'il s'agit d'une vente groupée.*")

Le considérant 50 de la Directive 2014/17/UE (in fine) stipule que le prêteur devrait être présumé connaître les coûts des services auxiliaires qu'il propose lui-même ou au nom d'un tiers au consommateur, à moins que leur prix ne dépende des caractéristiques ou de la situation spécifiques du consommateur. C'est le cas de la prime d'assurance.

A. ASSURANCE-INCENDIE

Généralités

⇒ S'il n'y a **pas** d'obligation **contractuelle** : pas de reprise dans le TAEG. Donc pas non plus lors d'une réduction purement commerciale (= réduction sans conditions): c'est le cas lorsque l'assurance a été conclue ou est conclue librement par le consommateur auprès de l'intermédiaire ou du prêteur. Il n'en n'est pas fait mention dans le contrat et le client peut donc changer d'assureur l'année suivante sans aucun impact sur les conditions du crédit.

En cas de **copropriété** (appartements): pas de reprise de l'assurance dans le TAEG car conclue au nom de la copropriété. L'assurance est obligatoire, indépendamment du fait qu'un crédit soit conclu ou non.

⇒ En cas **d'obligation contractuelle** d'avoir une assurance-incendie durant la durée du contrat de crédit:

- Uniquement la partie de la prime concernant « l'incendie bâtiment » (+ partie correspondante des taxes/charges) doit être prise en considération, sans les parties concernant le vol, le mobilier, etc.. Les autres parties peuvent alors être résiliées sans que cela n'ait d'influence sur les conditions du contrat de crédit.
- En cas de réduction sous condition, la prime est prise en considération pour le produit auquel est liée la réduction sous condition (et donc la couverture peut être plus large qu'uniquement "bâtiment", par exemple, bâtiment + mobilier). Si le consommateur demande ensuite de sa propre initiative une extension de la couverture (par exemple, le vol), sans que cela n'ait un impact sur la réduction sous condition, cette partie de prime ne doit pas être reprise dans le TAEG. Les autres parties peuvent alors être résiliées sans avoir une influence sur les conditions du contrat de crédit.

- Lorsqu'une répartition n'est pas possible, le coût total de l'assurance-incendie doit être repris dans le TAEG.

A.1. Achat et construction habitation

⇒ S'il y a une **obligation contractuelle** d'avoir une assurance-incendie (indépendamment du fait que ce soit une condition d'acceptation ou une condition de maintien du crédit) => reprise dans le TAEG s'il n'y a pas encore d'assurance-incendie:

- En cas d'assurance auprès d'une compagnie d'assurance du groupe : déjà une prime la plus proche possible de la réalité (en cas de réduction sous condition du produit auquel la réduction sous condition est liée).
- En cas d'assurance auprès d'une compagnie d'assurance avec laquelle un partenariat est conclu: une prime la plus proche possible de la réalité.
- En cas de libre choix complet pour le consommateur
 - Celui qui travaille avec une compagnie d'assurance au niveau d'un groupe peut en tout cas prendre comme "estimation" une prime la plus proche possible de la réalité (uniquement la partie "incendie bâtiment" doit alors être prise en considération si cela peut être séparé. Les autres parties peuvent être résiliées sans avoir d'influence sur les conditions du contrat de crédit).
 - Celui qui a un partenariat avec une compagnie d'assurance peut en tout cas prendre comme "estimation" une prime la plus proche possible de la réalité de cette compagnie d'assurance (également uniquement la partie "incendie bâtiment" si cela peut être séparé. Les autres parties peuvent être résiliées sans avoir d'influence sur les conditions du contrat de crédit).
 - Celui qui ne travaille, ni au niveau du groupe, ni via un partenariat avec une compagnie d'assurance (et le consommateur ne connaît pas la prime de l'assureur qu'il a choisi), pas de reprise dans le TAEG mais bien mentionner clairement dans le FISE que l'assurance n'est pas reprise dans le TAEG car elle n'est pas déterminable ou évaluable avec un peu de certitude.
 - **Les représentants des organisations de consommateurs** renvoient à leur argumentation précédente au point 2.3 §3 et suivants.

Si le consommateur est en possession d'une proposition d'assurance mais ne souhaite pas communiquer la prime, il y a deux possibilités : soit le prêteur refuse de remettre une offre parce que le consommateur ne souhaite pas communiquer des informations nécessaires (en cas de collaboration au sein du groupe ou via un partenariat avec un assureur), soit une estimation a lieu comme dans les cas précités.

⇒ L'entièreté de la prime doit être calculée à partir du début, puisque pour le calcul du TAEG on utilise l'hypothèse que l'entièreté du montant du crédit est prélevée en une fois au moment du calcul. Le même raisonnement doit également être suivi en ce qui concerne la prime d'assurance-incendie.

Il ne faut également en tenir compte que si une période initiale sans prime clairement définie (par exemple, "la première année") et/ou la désignation d'une prime partielle (par exemple 50% au cours

de la première année, 75% au cours de la deuxième année, prime totale à partir de la troisième année) est/sont prévue(s) dans le contrat.

A.2. Rénovation ou refinancement

- Si cela concerne un crédit pour l'achat + rénovation : même raisonnement que pour l'achat.
- S'il y a déjà une assurance-incendie sur l'habitation concernée, **les représentants de la production et de la distribution** estiment qu'il ne doit pas y avoir de reprise dans le TAEG.

Les représentants des organisations des consommateurs suivent en revanche la remarque également défendue par les membres de l'administration du SPF Economie. Afin que les coûts d'un service accessoire existant obligatoire ne doivent pas se retrouver dans le TAEG, le consommateur doit également avoir la liberté de les résilier quand il le souhaite, sans que cela n'ait de l'influence sur les conditions du contrat de crédit. Le fait que le prêteur pourrait résilier le contrat (après un examen par le juge) s'il n'y a plus d'assurance-incendie implique qu'il y a une influence sur les conditions du contrat de crédit et donc il doit y avoir une reprise dans le TAEG.

Les représentants de la production et de la distribution font une réserve concernant le point de vue ci-dessus, qui est basé sur les Lignes directrices sur l'application de la Directive 2008/48/CE (Directive sur le crédit à la consommation) du 08/05/2012⁴.

Malgré les renvois dans la Directive sur le crédit hypothécaire à la Directive sur le crédit à la consommation (exemples, définitions; par exemple, considérant 54⁵), le secteur du crédit se demande si, en ce qui concerne les primes des assurances *existantes* qui, il est vrai, doivent être maintenues par contrat, les Lignes directrice seront interprétées de la même manière *dans les autres Etats membres de l'UE* que par le SPF Economie. A ce sujet, il convient également de se demander comment doit être lu le considérant des Lignes directrices en parallèle avec le considérant 50 de la Directive sur le crédit hypothécaire qui stipule que le coût total du crédit doit comprendre les frais nécessaires pour obtenir le crédit, par exemple une assurance-vie, ou pour l'obtenir aux conditions annoncées, par exemple une assurance-incendie. La question se pose de

⁴ Guidelines, p. 17: "Ancillary services can be considered as not mandatory where:

...

- the consumer can withdraw from the ancillary services at any time and stop paying their costs without this withdrawal having any cost or any other effect on the terms of the credit.

Nevertheless, if contracted as a result of the credit agreement, creditors should disclose the costs ..., **unless this services are contracted separately from the credit agreement.**"

⁵ Considérant 54 : "Pour garantir la concordance entre le calcul du TAEG des différents types de crédit, les hypothèses utilisées pour calculer des types similaires de contrat de crédit devraient être globalement analogues. À cet égard, il y a lieu d'intégrer les hypothèses émises dans la directive 2011/90/UE de la Commission du 14 novembre 2011 modifiant l'annexe I, partie II, de la directive 2008/48/CE du Parlement européen et du Conseil énonçant les hypothèses supplémentaires nécessaires au calcul du TAEG (1), qui modifie ces hypothèses. [...]"

savoir si une assurance existante conclue en dehors du contexte du crédit hypothécaire relève également de la notion de « nécessaire pour obtenir le crédit ».

En outre, **les représentants de la production et de la distribution** font remarquer que les Lignes directrices sur l'application de la Directive 2008/48/CE ne s'appliquent pas aux crédits hypothécaires. Il s'agit en effet de deux formes de crédit fondamentalement différentes :

- Les crédits à la consommation sont des contrats à court terme et les montants empruntés sont relativement limités ;
- Les crédits hypothécaires sont en revanche des crédits à long terme pour un montant relativement élevé.

En l'absence de directives européennes sur les crédits hypothécaires, on ne peut pas non plus déduire que le législateur européen estime que les Lignes directrices déjà existantes peuvent s'appliquer aux crédits hypothécaires. **Les représentants de la production et de la distribution** font remarquer que la Directive sur le crédit hypothécaire date de 2014 et est donc très récente, alors que la Directive européenne sur les crédits à la consommation date déjà de 2008.⁶ Les Lignes directrices de cette directive n'ont été publiées que quatre ans après, le 8 mai 2012.

Enfin, la Commission européenne mentionne dans le préambule des Lignes directrices sur les crédits à la consommation que la note n'est qu'un document de travail qui ne reprend pas le point de vue officiel de la Commission.⁷

Les représentants des organisations de consommateurs suivent en revanche la vision des experts du SPF Economie qui indiquent que les dispositions reprises dans la Directive sur le crédit hypothécaire concernant le TAEG s'appuient entièrement sur les dispositions existantes reprises dans la Directive sur le crédit à la consommation (voir notamment le considérant 20 de la Directive sur le crédit hypothécaire) mais adaptées précisément sur la base des Lignes directrices. En réalité, les dispositions du crédit hypothécaire constituent un *corrigendum* des dispositions de la Directive sur le crédit à la consommation. Les montants ne jouent aucun rôle en soi. Ce sont les mécanismes de calcul qui comptent. Les Lignes directrices constituent un document d'interprétation indicatif émanant de la Commission européenne dont doivent tenir compte les Etats membres pour éviter des procédures d'infraction.

- S'il n'y a pas encore d'assurance-incendie (ce qui est possible en théorie, certainement s'il n'y a plus de crédit sur l'habitation), mêmes principes que pour l'achat d'une habitation, à savoir en cas d'obligation d'avoir une assurance-incendie pendant la durée du crédit, il y a une reprise dans le TAEG.

⁶ Cf. Directive 2008/48/CE du 23 avril 2008 du Parlement européen et du Conseil concernant les contrats de crédit aux consommateurs et abrogeant la Directive 87/102/CEE.

⁷ La note mentionne notamment "This document is a European Commission staff working document for information purposes. It does not represent an official position of the Commission on this issue, nor does it anticipate such a position."

- En cas de **copropriété** (appartements): pas de reprise de l'assurance dans le TAEG car conclue au nom de la copropriété. L'assurance est généralement obligatoire, qu'un crédit soit conclu ou non.

A.3. Crédit-pont

En cas d'obligation de conclure une assurance-incendie sur l'habitation à vendre : idem que pour l'achat d'une habitation. Si également obligation d'avoir une assurance-incendie sur l'habitation à acheter, il faudra reprendre dans le TAEG tant la prime de l'assurance-incendie de l'habitation à acheter que de l'habitation à vendre.

Si pas d'obligation d'avoir une assurance-incendie sur l'habitation à vendre ou sur l'habitation à acheter : pas de reprise dans le TAEG pour le crédit-pont.

B. ASSURANCE SOLDE RESTANT DU

Même raisonnement que pour l'assurance-incendie (N.B. : item concernant la copropriété ne s'applique évidemment pas).

Il faut uniquement reprendre dans le TAEG la partie portant sur l'obligation contractuelle pour l'emprunteur.

Exemple : une demande de crédit venant d'un couple. Le prêteur exige pour les deux partenaires une assurance solde restant dû avec une couverture minimale de 50% pour chacun des partenaires. Les deux partenaires choisissent cependant de prendre chacun une couverture pour 100%. Seule la partie concernant la couverture minimale exigée par contrat par le prêteur doit être prise en considération pour le calcul du TAEG.

Dans le cas d'une réduction sous condition, le coût du produit auquel est liée la réduction sous condition doit être pris en considération.

Les représentants des organisations de consommateurs constatent en outre que de nombreux assureurs travaillent avec des primes non garanties, c'est-à-dire que les primes peuvent être adaptées sur la base de nouveaux éléments, comme l'évolution des chiffres de mortalité. Sur la base de ce projet, les prêteurs pourraient décider que le coût de l'assurance solde restant dû (avec des primes non garanties) ne peut jamais être repris dans le TAEG puisque l'on ne connaît pas les primes futures avec 100% de certitude. Pour éviter des malentendus, les représentants des organisations de consommateurs demandent que l'AR stipule clairement que si la souscription d'une assurance solde restant dû est rendue obligatoire par le prêteur, les primes non garanties doivent également être reprises dans le TAEG.

Les représentants de la production et de la distribution renvoient également à l'article 16.4 de la Directive européenne 2014/17/UE qui stipule, en ce qui concerne les adaptations des frais entrant dans le TAEG sans qu'elles puissent faire l'objet d'une quantification au moment du calcul (ce qui est

également le cas ici) que le TAEG est calculé en partant de l'hypothèse que les frais resteront fixes par rapport au niveau établi lors de la conclusion du contrat.

2.4	<i>Limitation des estimations aux éléments essentiels – problématique des surprimes éventuelles en cas de risque accru</i>
-----	--

Les représentants des organisations de consommateur souhaitent que, lors du calcul de l'estimation des primes des assurances solde restant dû par les assureurs (voir ci-dessus), l'on tienne compte de la situation de santé des candidats-emprunteurs. De cette manière, il faut en tout cas éviter que les surprimes ne soient communiquées qu'au moment de la signature de l'acte chez le notaire. De même, on peut éviter qu'une assurance soit proposée aux personnes dont on peut logiquement s'attendre qu'elles n'entrent pas en considération pour une telle assurance ou uniquement moyennant paiement d'une surprime (considérable).

Lorsque le consommateur doit obligatoirement conclure une assurance via le prêteur, celui-ci doit pouvoir donner la prime ou une estimation de la prime, certainement lorsque le consommateur même indique être en bonne santé. Le prêteur doit alors mentionner très clairement (tant par écrit qu'oralement) qu'il s'agit d'une estimation de la prime d'assurance solde restant dû pour personnes saines.

Lorsque le consommateur indique ne pas être en parfaite santé, et indique éventuellement lui-même de quelle maladie il souffre (par exemple : le consommateur indique souffrir de diabète de type I), le prêteur doit également pouvoir donner une estimation de la prime, compte tenu de la surprime pour la maladie spécifique mentionnée, le TAEG pouvant être calculé. **Les représentants des organisations de consommateurs** renvoient ici de nouveau à leur argumentation expliquée ci-dessus au point 2.3, §3 et suivants.

Les représentants de la production et de la distribution ne sont absolument pas d'accord pour les raisons suivantes :

- l'article VII.126, §1 stipule clairement que *"les renseignements exacts et complets que le prêteur juge nécessaires afin d'apprécier leur situation financière et leurs facultés de remboursement"*, et qu'il doit demander au consommateur conformément à cet article, *" ne peuvent, en aucun cas, concerner la race, l'origine ethnique, la vie sexuelle, la santé, ..."*
- le considérant 50 de la Directive 2014/17/UE (in fine) stipule que le prêteur devrait être présumé connaître les coûts des services auxiliaires qu'il propose lui-même ou au nom d'un tiers au consommateur, *à moins que leur prix ne dépende des caractéristiques ou de la situation spécifiques du consommateur.*
- même si le candidat-emprunteur les communique spontanément au prêteur-intermédiaire, celui-ci n'est pas encore habilité à traiter de telles données à caractère personnel. De telles informations sont uniquement un problème entre le candidat-preneur d'assurance et la compagnie d'assurance à laquelle il a demandé une assurance. Le prêteur/intermédiaire ne peut pas intervenir, d'autant plus qu'il n'a pas les compétences médicales pour évaluer correctement la situation de santé du candidat-emprunteur.

- la surprime éventuelle pouvant être demandée par la compagnie d'assurance au prêteur même a été rabaissée, à la suite de la loi "Partyka" du 4 avril 2014 relative aux assurances, dont les articles 212 à 224 traitent de certains contrats d'assurance qui garantissent le remboursement du capital d'un crédit, jusqu'à 125% de la prime de base conformément aux modalités et conditions de cette législation.
- pour la comparabilité des offres de crédit de différents prêteurs, il est indiqué que tous ces prêteurs ne tiennent pas compte de la possibilité d'une surprime, ce qui est d'ailleurs une donnée non quantifiable au moment de l'offre.
- exiger du candidat-emprunteur qu'il ait déjà en sa possession, préalablement à sa demande de crédit, une offre concrète d'assurance d'un assureur (donc comprenant un examen médical) n'est pas non plus une option, puisque cela entraînera dans de nombreux cas le dépassement du délai de validité du compromis d'achat pour le candidat-emprunteur. Cela peut en outre engendrer des frais (par exemple, la consultation d'un médecin) pour le candidat-emprunteur alors qu'il n'y a aucune indication sur la faisabilité de la demande de crédit. Il convient de faire remarquer que, pour une proposition d'assurance pour une assurance solde restant dû, le taux de remboursement est nécessaire, ce qui ne sera pas encore connu si le candidat-emprunteur n'a pas encore introduit de demande concrète de crédit.

Le Conseil indique qu'il faut éviter que des assurances soient proposées à des personnes dont on sait à l'avance qu'elles n'entrent pas en considération pour ce type d'assurances (par exemple, une assurance contre le chômage à un chômeur), mais considère que des initiatives doivent être prises le cas échéant dans le cadre d'autres législations, comme la législation sur l'intermédiation en assurance ou sur les pratiques du commerce.

2.5	<i>Réductions temporaires sur les assurances</i>
-----	--

Le Conseil estime qu'il faut exclure que des réductions temporaires sur les primes d'assurance aient pour conséquence d'obtenir un TAEG inférieur parce que, lors du calcul du TAEG, on partirait de la réduction temporaire concernée sur l'ensemble de la durée du crédit.⁸

Le Conseil estime qu'il faut éviter que des réductions temporaires sur la prime ne donnent un TAEG faussé. Il est manifestement inexact de partir, lors du calcul du TAEG, du principe que la réduction s'applique pour la durée totale du crédit. En effet, la réduction est généralement temporaire, par exemple uniquement la première année.

Seulement s'il s'agit de réductions ou exemptions clairement définies à l'avance pouvant être prises en compte dans le calcul du TAEG, il devrait par conséquent être possible d'en tenir compte dans le calcul du TAEG (par exemple : exemption de paiement de la prime la première année ou paiement de seulement la moitié de la prime la première année et 75% la deuxième année). Dans les autres cas, il convient de tenir compte de la prime totale dans le calcul du TAEG dès le début (par exemple : début du paiement de la prime "lorsque l'habitation est étanche aux intempéries").

⁸ Sur la base de l'hypothèse qu'en cas de variations dans les coûts qui font partie du taux annuel effectif global, mais qui ne peuvent pas être quantifiés lors du calcul, on part pour le calcul du taux annuel effectif global de l'hypothèse que les coûts restent fixes au niveau fixé lors de la signature du contrat.

Le Conseil demande qu'un exemple supplémentaire clarificatif soit repris dans le projet d'arrêté royal.

Les représentants des organisations de consommateurs estiment en outre qu'une solution encore meilleure à ce problème serait que les réductions temporaires soient liées aux primes, comme c'est déjà le cas pour le taux d'intérêt des crédits hypothécaires: si une réduction est accordée, elle doit s'appliquer à la durée totale du contrat.

Les représentants de la production et de la distribution ne voient aucune raison pour interdire les réductions promotionnelles temporaires en matière d'assurance. Il est évidemment de la responsabilité des producteurs d'en informer clairement les consommateurs. En outre, il est fait remarquer que l'interdiction de réductions temporaires sous condition dans les crédits hypothécaires ne vaut que pour les crédits avec taux d'intérêt variables.

3 Adaptation du rapport au Roi

En plus des propositions générales susmentionnées de clarification du rapport au Roi, **le Conseil** fait remarquer les adaptations éventuelles suivantes:

- La page 1, 2^{ème} paragraphe mentionne : *"sans toucher au contenu du calcul final du TAEG et des exemples de calcul"*. Il y a cependant eu des (petites) adaptations à la demande de la Commission européenne (par exemple, en ce qui concerne l'année bissextile à l'article 3, §2).
- Page 3, au-dessus : *"Si on déroge à ceci et qu'on envisage par exemple seulement le paiement en capital et intérêts ..."*. Ici, on pourrait donner un exemple.
- Page 3, en-dessous, en rapport avec le crédit-pont: il est opportun de clarifier ce que l'on entend précisément par *"des règles générales d'application"*.
- A la page 5, au-dessus, il est stipulé : *"L'alinéa ajouté a pour conséquence que les exemples 11, 15 et 20, repris en annexe 1 du présent arrêté ont été adapté"*. On peut constater qu'en réalité, seul l'exemple 11 a été adapté en ce sens que le TAEG a changé. Dans l'exemple 15, il n'est pas tenu compte de la nouvelle disposition concernée (et seul le texte a été clarifié en ce sens). Dans l'exemple 20, l'année a été modifiée afin de ne pas devoir adapter l'exemple. Il est indiqué de le préciser dans le rapport au Roi.
- A la page 6, au-dessus, il est indiqué : *"... : il n'y aurait pas d'impossibilité absolue de ne pas pouvoir quantifier un paramètre"*. La Commission européenne a cependant indiqué que l'impossibilité absolue de *calculer le TAEG* n'existerait pas.

4 Exemples d'application dans l'Annexe 1 de l'arrêté royal

Applicabilité des exemples 1 à 32

Le Conseil fait remarquer une imprécision sur l'applicabilité des exemples 1 à 32 qui, sauf quelques petites adaptations (voir ci-dessus), sont repris de l'arrêté royal actuel qui concerne uniquement le crédit à la consommation.

Dans les exemples concernés, il est en effet renvoyé à la terminologie qui semble purement concerner les crédits à la consommation tels que réglés au Titre 4, Chapitre 1^{er} du Livre VII du Code de droit

économique, notamment les types de crédit “prêt à tempérament”, “vente à tempérament”, “ouverture de crédit” et “crédit-bail”, mais également “délai de zérotage”, “durées maximales”, etc....

Selon **le Conseil**, il est dès lors indiqué de mentionner au moins dans l’Annexe 1 que ces exemples s’appliquent également aux crédits hypothécaires avec une destination mobilière, tels que mentionnés dans la définition 53/2°, reprise à l’article 2 du projet de loi 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, en vue de l’insertion de l’article I.9. du Code de droit économique. En ce qui concerne le crédit hypothécaire, cela doit être examiné exemple par exemple.

Le Conseil prend note du fait que les experts du SPF Economie estiment que la terminologie “prêt à tempérament” et les exemples concernés pourraient en outre également s’appliquer aux crédits hypothécaires avec une destination immobilière.⁹ Actuellement, cela ne semble pas réellement le cas, mais il n’est pas exclu en théorie que de nouveaux produits qui ont réellement une destination immobilière arrivent. En outre, il y a les prêts à tempérament avec une destination immobilière autres que la rénovation sans hypothèque, pour lesquels certains de ces exemples peuvent également être indicatifs. Selon les experts du SPF Economie, les exemples 1 à 32 peuvent, pour les éléments d’application, être pris en considération pour tous les contrats de crédit. C’est notamment le cas pour l’exemple 1 pour illustrer la notion de “fractions d’années”, ou l’exemple 2 pour illustrer le “paiement immédiat des frais”.

Le Conseil estime qu’il est dès lors opportun de préciser dans le rapport au Roi que les exemples 1 à 32 sont en particulier d’application pour le crédit à la consommation et le crédit hypothécaire avec une destination mobilière, mais que l’on peut également y faire référence pour l’application par analogie dans le cadre des crédits hypothécaires avec une destination immobilière.

Exemple 33

Le Conseil propose de stipuler clairement dans une note en bas de page 9, page 39 de l’Annexe 1 que le taux d’intérêt ne peut pas descendre en dessous de zéro par contrat. “Par contrat” doit donc être ajouté.

Exemple 34

Le Conseil fait remarquer que l’on a fait référence erronément à l’hypothèse sous l’article 4, §2, 4° qui s’applique uniquement aux crédits ponts “définis”. Il faut renvoyer aux hypothèses sous les articles, 4, §1er, alinéa 1er et 4, §2, 1° qui débouchent cependant sur un même résultat.

Exemple 35

Le Conseil n’a pas de remarque spécifique concernant l’exemple 35.

Exemple 36

⁹ Conformément à l’exposé des motifs de la proposition de loi 54K1685 en ce qui concerne l’article VII.147/25, la location-financement est exclue du crédit hypothécaire « *puisque ce type de crédit ne figure pas dans le crédit hypothécaire* ». La vente à tempéramment également est jugée dans les précisions de l’article VII.210 “*peu probable*” “*dans le cadre d’un crédit hypothécaire*” à la suite de quoi par exemple “*les mots “jusqu’au prix au comptant du bien ou du service” ont été abandonnés car ils sont superflus*”.

Les représentants de la production et de la distribution font remarquer que, dans l'exemple concerné, le TAEG est calculé pour chaque crédit-logement (avance) séparément et que, par conséquent, une série de coûts, comme l'assurance-incendie, les frais de dossier, les frais d'expertise, une partie des frais de notaire (par exemple les "frais d'acte divers"), etc., sont comptés en double voire en triple, ce qui induit le consommateur en erreur et ne correspond absolument pas à la réalité.

L'impact du (triple) double comptage sur le TAEG et le coût total est considérable. Cela peut être démontré avec un exemple : pour un crédit auprès d'un prêteur A à concurrence de 300.000 EUR avec trois avances de 100.000 EUR à 3% de taux d'intérêt actuariel sur 20 ans, une assurance-incendie de 600 EUR, des frais de dossier de 370 EUR, des frais d'expertise de 300 EUR et une hypothèque de 300.000 EUR, cela concerne en arrondi une différence dans le TAEG de 0,86% (86 points de base) par rapport au même crédit auprès d'un prêteur B mais en seulement une seule avance. Dans le cas de 3 avances, le TAEG s'élèvera en effet à 4,47%, alors qu'il n'atteindrait que 3,61% dans le cas d'une seule avance. Le consommateur paie cependant *de facto* identiquement les mêmes frais, le taux d'intérêt débiteur étant également le même dans les deux cas, à savoir 3%.

Ainsi, un crédit de 300.000 EUR avec un taux d'intérêt débiteur de 3,79% en une seule avance, tous les autres paramètres restant égaux par ailleurs, pourrait cependant entraîner un TAEG de 4,40% chez le prêteur A, alors qu'un même crédit en trois avances de 100.000 EUR avec un taux débiteur de seulement 3,00%, tous les autres paramètres étant égaux, entraînerait un TAEG de 4,47% chez le prêteur B. Le consommateur pourrait, en partant uniquement du TAEG, être dans l'hypothèse que le crédit en 3 avances est plus cher, alors que c'est justement l'inverse. Et ce uniquement et seulement à la suite du triple comptage des frais dans le TAEG au niveau de l'avance.

Cela peut être résolu en proratisant les frais communs en proportion du montant de l'avance. **Les représentants de la production et de la distribution** demandent à adapter les exemples 36 et 37 en ce sens. De cette manière, la méthode de calcul des exemples 36 et 37 est plus en ligne avec l'exemple 38 et ils correspondent mieux à la réalité économique.

Le principe sur lequel est basé ce point de vue du SPF Economie (et en ce qui concerne l'assurance-incendie également de la Commission européenne dans une réponse antérieure à une question du SPF Economie), à savoir qu'il s'agit de trois contrats de crédit distincts et que le consommateur pourrait finalement choisir de n'accepter qu'un des 3 contrats de crédit concernés, est peu probable en pratique voire irréaliste, puisque le prêteur lie indissociablement ensemble les 3 avances concernées, par exemple, en rendant les sûretés établies dans le cadre du contrat-cadre applicables à toutes les avances concernées.

Dans l'exemple 36 concerné, les sûretés, à savoir l'inscription hypothécaire et la procuration hypothécaire, sont toujours attribuées à une avance isolée. Dans la pratique, cela se fait seulement rarement et les sûretés, comme il a été dit, sont établies au niveau du contrat-cadre faitier. De cette manière, il reste possible pour le prêteur, par exemple lorsqu'une éviction doit encore avoir lieu à un stade ultérieur du crédit (lorsque le solde restant dû a déjà fortement diminué), de le faire sur la base du montant de la sûreté hypothécaire sans devoir convertir le mandat hypothécaire à cet effet, ce qui ne signifierait que des frais supplémentaires pour le consommateur qui se trouve déjà dans une situation de surendettement.

Les représentants de la production et de la distribution plaident pour le maintien de cette possibilité, qui est à l'avantage tant du consommateur que du prêteur. Dans ce cas, il suffirait de répartir le coût de

l'inscription hypothécaire et du mandat hypothécaire sur la base du montant du crédit sur les différentes avances auxquelles ils pourraient s'appliquer. De cette manière, les frais de notaire correspondront plus à la réalité et il n'y aura pas de double comptage d'une partie de ces frais.

Les mêmes représentants prennent note du fait que le SPF Economie estime qu'il est parfaitement possible d'attribuer les frais de dossier aux différentes avances si l'on peut démontrer quelle partie des frais est faite pour quelle avance.

Les représentants du SPF Economie font remarquer que la situation où le consommateur, en partant uniquement du TAEG, pourrait être à tort dans l'hypothèse où le crédit en 3 avances est plus cher que le crédit en 1 avance, ne semble pas pouvoir se produire. Le SPF ne connaît pas de situation où un prêteur offrirait un crédit en plusieurs avances et l'autre seulement en 1 avance (ou contrat), de sorte que le consommateur pourrait comparer le TAEG des deux types de crédit pour cette même situation. En ce sens, les situations des exemples 36 et 37 se distinguent dès lors clairement de la situation de l'exemple 38. Dans le cas d'avances avec différentes destinations, comme par exemple également dans les exemples 36 et 37, qui se distinguent en ce sens clairement de la situation des exemple 38, il semble peu probable que dans ces cas, également à la lumière des modifications de loi concernant la conclusion d'un contrat de crédit (par rapport à la réalisation de "l'ouverture de crédit" actuelle comme contrat-cadre), un contrat-cadre sans avance mais avec différentes modalités de prélèvement et de remboursement sera proposé. Ensuite, il ne semble pas non plus dans ce cas exclu que le prêteur, conformément aux points de vue de la Commission européenne, doive communiquer un TAEG distinct par "modalité de prélèvement". Dans ces cas, le prêteur ne semble pas pouvoir offrir de contrat de crédit avec un TAEG.

Selon les mêmes points de vue de la Commission européenne, les frais qui seraient faits par contrat distinct d'une avance doivent être repris intégralement dans le TAEG de cette avance, comme les frais d'une assurance-incendie. Ce choix permet que le consommateur, qui ne veut pas nécessairement prendre toutes les avances auprès d'un même prêteur, en particulier si une hypothèque n'est pas nécessaire pour chaque avance, puisse comparer le prix pour chaque avance séparément.

Les représentants de la production et de la distribution souhaitent préciser qu'avec l'exemple qu'ils ont mentionné ci-dessus, l'exemple 38 n'est pas visé, mais un montant de crédit en une seule avance auprès du prêteur A et un montant de crédit en 3 avances distinctes de 1/3 de ce montant total de crédit auprès du prêteur B, les paramètres utilisés ne changeant pas dans les deux cas. Cela afin de démontrer qu'il y a impact du fait que les frais tels que l'assurance-incendie dans chaque avance doivent être repris séparément pour le calcul du TAEG. En outre, il est fait remarquer que cela ne doit pas nécessairement être des avances avec différentes destinations, mais qu'il peut également s'agir d'avances destinées à une même destination, par exemple l'achat, mais avec d'autres modalités (durée, taux d'intérêt, sûretés, ...).

Les représentants des organisations de consommateurs font remarquer que le TAEG doit comprendre tous les coûts réels du crédit. Cela implique que, s'il y a des doubles comptages (par exemple, des frais de dossier distincts par avance), ils doivent également intervenir dans le calcul du TAEG. En revanche, lorsqu'un coût n'est compté qu'une seule fois, il ne doit être repris dans le TAEG qu'une seule fois.

Ces représentants font cependant remarquer, tout comme les représentants du SPF Economie, qu'il ne faut pas perdre de vue que dans le système des avances distinctes, l'avance ne peut souvent être reprise qu'après approbation supplémentaire du prêteur, qui peut donc également le refuser. La reprise

partielle des frais que le consommateur devrait payer intégralement pour un contrat distinct d'une avance pourrait alors donner une fausse image et rendre impossible la comparaison auprès d'un autre prêteur.

Les représentants de la production et de la distribution signalent que, dans le cas d'une avance supplémentaire, il va de soi que les frais totaux qui seront calculés dans le cadre de cette avance doivent être repris. Comme il s'agit d'une approbation supplémentaire, cela concerne un nouveau crédit.

Selon **les représentants des organisations de consommateurs**, il serait idéal que le consommateur connaisse tant le TAEG des différentes avances que le TAEG global. Ces informations devraient être fournies lors de la phase précontractuelle. Cela donne au consommateur la possibilité d'encore mieux comparer les offres des différents prêteurs, à condition que l'on indique clairement et simplement pourquoi le TAEG global est inférieur au TAEG distinct de chaque avance.

Les représentants de la production et de la distribution font cependant remarquer à ce sujet que la directive européenne n'autorise qu'un seul TAEG.

Exemple 37

Le Conseil fait remarquer que pour le "deuxième crédit-logement", il est renvoyé à l'exemple 36. Dans cet exemple, il est cependant question d'un mandat hypothécaire, alors que l'exemple 37 part d'une inscription hypothécaire pour toutes sommes.

Les représentants de la production et de la distribution constatent qu'en ce qui concerne les frais de l'hypothèque pour toutes sommes, par avance à juste titre, seuls les frais de notaire qui concernent le montant de chaque avance sont pris en considération. Néanmoins, en ce qui concerne les "frais d'acte divers", on peut dire que ceux-ci, par avance et en fonction du montant, seront inférieurs à 2 fois le maximum fixé.

Les représentants de la production et de la distribution font également remarquer que, comme mentionné à l'exemple 36, l'impact des (triples) doubles comptages sur le TAEG est considérable.

Exemple 38

Les représentants de la production et de la distribution notent qu'il s'agit d'une reprise de l'exemple 26 (multi-part) des "Examples for the calculation of the annual percentage rate of charge for credit agreements for consumers relating to residential immovable property" de la Commission européenne de janvier de 2015 (Dr. Gloria M. Soto) et que ce contrat de crédit doit être notifié à la Centrale des Crédits aux Particuliers comme un seul crédit.

Exemple 39

Le Conseil estime que, dans l'exemple 39 sur la reconstitution d'un crédit hypothécaire via une assurance-vie avec un rendement garanti sur les primes futures, il est préférable de préciser que la participation aux bénéfices octroyée au contrat n'est pas garantie, conformément à la législation sur les assurances, et peut dès lors uniquement être estimée.

Les représentants des organisations de consommateurs estiment en outre que l'estimation de la participation aux bénéfices ne peut pas être choisie arbitrairement. **Ils** demandent que l'estimation de la participation aux bénéfices soit au maximum égale à 60% de la participation aux bénéfices octroyée la dernière fois sur un contrat identique.

5 Annexe 2 du projet d'arrêté royal

Le Conseil n'a aucune remarque spécifique concernant l'Annexe 2 du projet d'arrêté royal. Elle doit cependant encore être adaptée à la situation la plus récente, compte tenu de l'adaptation semestrielle du taux annuel effectif global maximum, en fonction du moment de la publication de l'arrêté royal.
