

Newsletter

Juin 2024



Ce qui a changé en juin

- La BCE a réduit les taux d'intérêt
- Il y a un nouveau comité à la CBA
- Changements concernant les remises conditionnelles et les ventes groupées

CBA Academy

On prépare le calendrier pour l'été et automne 2024.



Elections mai 2024

Lors de l'assemblée générale du 24 mai, un nouveau conseil d'administration de la CBA a été élu.

Johan Vandenberghe
Président

Nicolas Dardenne
Vice-président

Philippe Noël
Trésorier

Anne-Sophie Crispyn
Marketing

Benoit Vandenbosch
Administrateur

Vincent Bada
Vice trésorier

Manolis Kavlendakis
Administrateur

Voula Chaniotakis
Membre comité de pilotage

Cédric Jaumot
Membre comité de pilotage

Bruno Moors
Membre comité de pilotage

Ludovic détilloix
Membre comité de pilotage

Dirk Delanghe
Membre comité de pilotage

Jean Sébastien Scarcez
Membre comité de pilotage

Walter Van Praet - Stéphane Wautelet
Direction opérationnelle - Secrétariat



Chers membres de la CBA,

C'est un véritable honneur pour moi de succéder à Benoît Vandenbosch en tant que président et cofondateur de notre ASBL, la Credit Brokers Association.

Benoît s'est distingué par son approche toujours modeste mais décisive pour mettre en place, avec le Comité de pilotage, une organisation sectorielle solide et écoutée.

Au cours des deux dernières années, cela s'est traduit par un ensemble de mesures précieuses allant du soutien juridique, de la formation, de diverses réductions sur certains achats à l'organisation de la foire aux crédits hypothécaires qui a rassemblé à la fois nos partenaires prêteurs et les nombreux courtiers.

C'est un énorme tour de force qui est en partie à mettre à son crédit et pour lequel nous remercions Benoit. Nous sommes donc ravis que Benoit reste actif au sein de notre Comité de pilotage et qu'il continue à contribuer à la croissance de notre organisation avec de nouveaux membres.

Car il y a encore du travail à faire. Nous voulons rendre notre plateforme de membres encore plus adaptée à vos besoins et plus interactive. Nous continuerons également à travailler en coulisses pour améliorer nos contacts avec les régulateurs, les partenaires de crédit et les autres associations professionnelles. Ces associations professionnelles doivent dépasser leur propre ombre et rechercher ce qui nous unit, à savoir vos droits en tant qu'intermédiaire indépendant. Que vous soyez agent bancaire, intermédiaire d'assurance, intermédiaire en crédits à la consommation ou intermédiaire en crédits hypothécaires, vos intérêts doivent également être défendus, et la CBA y travaille.

Le crédit est une profession, et une profession dont on peut être fier. Fier d'aider nos clients à réaliser la maison de leurs rêves, à financer la voiture de leurs rêves et à financer l'entreprise de leurs rêves. Nous le constatons tous les jours avec des clients satisfaits et heureux d'apprendre que leur dossier est réalisable. L'intermédiaire financier a déjà un rôle important à jouer aujourd'hui, mais encore plus à l'avenir. Maintenant que les banques se retranchent dans leurs "Flagstores" et renvoient les consommateurs vers les applications bancaires, l'approche humaine est notre unique argument de vente, encore plus qu'auparavant.

Un avenir prometteur s'offre à nous et de belles vacances en perspective. Bien que nous remarquions un marché immobilier plus actif, une reprise de la confiance des consommateurs et des entreprises et une croissance robuste, il y a beaucoup à attendre et une meilleure production de crédits à la consommation, de crédits aux entreprises et de crédits immobiliers dans les mois à venir.

Johan Vandenberghe

Un nouvel article dans cette newsletter

 Janson



La vente groupée

Quel sujet ? : Cette newsletter aborde les principaux changements apportés à la vente groupée en matière de crédit hypothécaire (article VII.147 CDE) intervenus suite à l'adoption de la loi du 5 novembre 2023 portant dispositions diverses en matière d'économie (« Loi du 5 novembre 2023 »). Des modifications complémentaires ont été adoptées à la Chambre le 5 avril 2024 et devraient également entrer en vigueur au mois de juin 2024.

Que vise la notion de vente groupée - distinction par rapport à la vente liée interdite ?

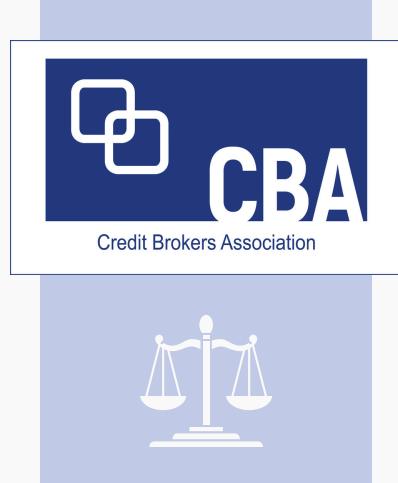
Une **vente groupée** signifie qu'un contrat de crédit est proposé ou vendu, sous forme de lot, en même temps que d'autres produits ou services financiers distincts (des "services accessoires"). Dans le cadre d'une vente groupée, le contrat de crédit est également proposé au consommateur séparément, mais pas nécessairement aux mêmes conditions (par exemple, une réduction sur le taux d'intérêt) que lorsqu'il est proposé de manière groupée avec les services accessoires (article I.9, 89^o CDE).

Une vente groupée est autorisée, contrairement à la vente liée qui est expressément interdite (article VII.147, §1 CDE).

Une **vente liée** signifie qu'un contrat de crédit est proposé dans le cadre d'une offre groupée avec d'autres produits ou services financiers distincts, sans être proposé séparément au consommateur (article I.9, 88^o CDE).

La vente groupée constitue donc une exception à l'interdiction générale de toute offre conjointe comprenant au moins un service financier, prévue par le Livre VI du CDE (art. VI.81,§1 CDE).

En principe, le consommateur doit être libre de choisir le prestataire de services lors de la conclusion d'un service accessoire. Dans le cas d'une vente groupée, il est néanmoins permis au prêteur d'exiger la conclusion d'un contrat de service accessoire auprès d'une partie désignée, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article VII.147 CDE. Conformément à cet article, le prestataire de services proposé par le consommateur, qui est différent du prestataire de services préconisé, doit être accepté s'il offre un service accessoire équivalent ou, le cas échéant, un contrat annexé équivalent à un prix égal ou réduit.



Quel est l'intérêt de la vente groupée pour la pratique des courtiers ?

Il n'est pas rare que le courtier intervienne également pour proposer d'autres services financiers, par exemple une assurance si le courtier en crédit est également inscrit comme intermédiaire d'assurance.

Dans ce contexte, il est important que le courtier ait connaissance de ce qui est autorisé ou non dans le cadre du nouveau régime de la vente groupée.

La charge de la preuve que le consommateur a eu la liberté de choisir son cocontractant incombe au prêteur et à l'intermédiaire de crédit (VII.147, § 1 in fine CDE).

Quels sont les changements ?

1) Restrictions concernant les produits/services financiers (services accessoires) pouvant être proposés dans le cadre d'une vente groupée

Les services/produits financiers offerts dans le cadre d'une vente groupée ne sont pas limités dans le régime actuel. Le législateur a ainsi constaté qu'il arrive souvent en pratique qu'une réduction du taux d'intérêt soit conditionnée à la souscription d'assurances qui n'ont aucun rapport avec le crédit hypothécaire, telle qu'une assurance automobile (responsabilité civile), une assurance protection juridique ou une assurance pension.

Le nouveau régime imposera désormais une restriction sur les services/produits financiers qui peuvent faire partie d'une vente groupée. Si une réduction conditionnelle est accordée sur le coût du crédit (par exemple, une réduction du taux d'intérêt) dans le cadre d'une vente groupée, le produit qui est offert de manière groupée doit avoir un lien avec le crédit hypothécaire. La restriction ne trouvera à s'appliquer que si une réduction conditionnelle sur le coût du crédit est offerte dans le cadre d'une vente groupée.

En vertu du nouveau régime, un taux plus avantageux / une réduction du taux d'intérêt dans le cadre d'une vente groupée ne seront autorisés que pour les services / produits financiers suivants :

- une assurance solde restant dû ou une assurance décès temporaire à capital constant couvrant le risque de décès quand il n'y a pas d'amortissement du capital, destinée conventionnellement à garantir le remboursement du crédit ;
- une assurance couvrant le risque de dégradation de l'immeuble offert en garantie (c'est-à-dire l'assurance incendie) ;
- une assurance caution ;
- un compte de paiement.

2) Obligation d'offrir une réduction pour chaque condition séparément

Aujourd'hui, dans la pratique, il arrive qu'une réduction soit négociée pour plusieurs conditions réunies, qui est ensuite supprimée dans son intégralité si une seule des conditions n'est plus remplie.

Sous le nouveau régime, cette pratique ne sera plus possible, car la loi prévoit expressément que la réduction conditionnelle devra être proposée séparément pour chaque condition et précisée dans le contrat de crédit. Une réduction offerte pour un ensemble de conditions ne sera donc plus autorisée.

Cette obligation d'offrir une réduction pour chaque condition séparément ne s'applique pas seulement aux services groupés (par exemple, compte de paiement, assurance incendie), mais à toutes les conditions pertinentes dans le contexte d'un contrat de crédit pour obtenir une réduction, comme par exemple une domiciliation de salaire ou un certificat PEB pour une maison.

3) Interdiction d'imposer d'intermédiaire pour le prestataire de services désigné pour conserver la réduction

Le nouveau régime interdit d'imposer au consommateur un intermédiaire désigné (qui n'est donc pas le prestataire de services d'assurance ou de compte de paiement) à côté du prestataire de services désigné pour pouvoir conserver la réduction. En d'autres termes, l'assureur ou le prestataire de services de paiement peut être imposé, mais pas l'intermédiaire du prestataire désigné pour le service groupé (par exemple, un intermédiaire qui gérera le service groupé).



4) Obligation de maintenir le taux réduit en cas de changement de prestataire par le consommateur

Dans la pratique actuelle, il est courant que les consommateurs ne changent pas de prestataire de services au cours de l'exécution du contrat de crédit si cela entraîne la perte du bénéfice de la réduction (même si d'autres services ou prix sont plus avantageux pour le consommateur). Ainsi, l'un des objectifs de la loi est d'améliorer la mobilité des clients.

Dans le nouvel article VII.147 CDE, le prêteur est tenu de maintenir le taux réduit du contrat de crédit sans frais supplémentaires au cas où le consommateur utilise son droit de changer de prestataire de services de son choix après le premier tiers de la durée de son contrat de crédit. Les travaux préparatoires de la loi du 5 novembre 2023 ajoutent que lorsque le service accessoire est une condition du crédit, ce droit au changement s'accompagne de la conclusion d'un contrat équivalent avec un autre prestataire de services.

Le contrat de crédit doit préciser la date à partir de laquelle le consommateur peut changer de prestataire de services sans perdre le bénéfice de sa réduction.

Dans trois situations prévues par la loi, le consommateur peut changer de prestataire de services dès la conclusion du contrat de crédit tout en conservant le taux réduit : (i) en cas d'augmentation tarifaire appliquée par l'assureur (à l'exception d'une augmentation en application de l'indice ABEX) ; (ii) si l'assurance est résiliée après la survenance d'un sinistre et (iii) si le consommateur résilie le contrat-cadre de son compte de paiement.



Date d'entrée en vigueur des modifications ?

Les modifications entreront en vigueur le 1er juin 2024 pour les contrats de crédit dont la demande de crédit est introduite (via le formulaire de demande de crédit) auprès du prêteur à partir du 1er juin 2024.

Les contrats de crédit conclus avant la date d'entrée en vigueur précitée ne seront donc pas soumis au nouvel article VII.147 du CDE.

Nouveau projet de loi modifiant le nouveau régime

Un projet de loi portant dispositions diverses en matière d'économie pendant à la Chambre sous le numéro 55k3856 adapte encore ce nouveau régime:

- la « durée du contrat de crédit » utile pour calculer le moment à partir duquel le consommateur peut changer de prestataire sans frais en conservant la réduction conditionnelle, est précisée comme la durée initialement convenue lors de la signature du contrat de crédit. Il s'agit de la durée qui commence à courir à partir de la date de signature du contrat de crédit ; il ne s'agit donc pas du délai de remboursement ;
- le prêteur est tenu de communiquer, pendant la durée du contrat de crédit, à la simple demande du consommateur, la date exacte du premier tiers de la durée du contrat de crédit ;
- l'obligation de mentionner de façon claire et concise dans le contrat à côté du tarif réduit (i) à partir de quand le consommateur peut changer de prestataire de services sans frais et en conservant la réduction conditionnelle et (ii) le droit du consommateur de demander la date exacte en cours de contrat.

Ces modifications ont été adoptées le 5 avril 2024 et devraient aussi entrer en vigueur le **1er juin 2024**.



Wij willen uw mening kennen !

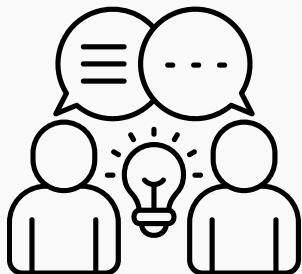
We zijn onze opleidingskalender zomer en najaar aan het voorbereiden en hebben uw input nodig !

Vul onderstaand formulier in en laat ons weten welke opleiding jij nodig hebt !

<https://creditbrokersassociation.be/suggestions-suggessties-cba-academy/>



Profitez de l'inscription de vos employés aux examens d'intermédiation en crédit sur le site web.



Communications avec nos membres

Afin d'optimiser notre site web, nous allons vous demander de faire les inscriptions, de lire les communications, d'obtenir les avantages, de participer aux forums etc de plus en plus via le site web. Il est indispensable d'essayer de vous connecter via votre adresse mail et le mot de passe. Si vous avez oublié le mot de passe vous pouvez reinitialiser cela via le site également. Pour profiter des ristournes il faut dorénavant être connecté!