

Recommandations relatives aux conditions de report du crédit hypothécaire suite à la crise du Covid-19

9 juin 2020

Table des matières	
Introduction	1
I. Les demandes de report ne peuvent pas être rétroactives.....	2
II. Le report de crédit peut concerner une période maximale de 6 mois, et cette période ne peut pas dépasser la date du 31 octobre 2020 (bientôt prolongeable au 31 décembre 2020).....	2
III. Limitation des conditions d'accès au report.....	2
IV. Des intérêts courus sont calculés en cas de report de remboursement	4
V. Risque de discrimination de personnes (physiques ou morales) travaillant dans un secteur touché par le confinement.....	4
Résumé des recommandations :.....	4

Introduction

« Dans le cadre de la crise sanitaire, le secteur bancaire, le ministre des Finances, la Banque nationale de Belgique et Febelfin ont édité une charte relative au "report de paiement de crédits hypothécaires". Cette charte précise les conditions pour demander un report de maximum 6 mois du paiement de votre crédit hypothécaire. Ce report signifie que ce crédit sera prolongé de la même durée, mais sans frais. »^{1,2}

Si de nombreux ménages dont les revenus ont diminué à cause de la crise du Covid-19 pourront bénéficier de cette mesure, certaines restrictions dans sa mise en œuvre et ses conditions d'accès auront pour effet que d'autres ménages en seront exclus, parmi ceux qui en ont le plus besoin.

Dans l'état, la mesure perd donc de sa pertinence sociale, et présente des aspects discriminatoires pour les plus vulnérables.

Nous présentons ci-dessous les aspects problématiques de ces restrictions, assortis de recommandations pour y remédier :

¹ <http://socialsante.wallonie.be/surendettement/citoyen/?q=node/573>

² https://www.febelfin.be/sites/default/files/2020-04/charte_report_de_paiement_credit_hypothecaire.pdf

I. Les demandes de report ne peuvent pas être rétroactives

C'est un problème pour les personnes vulnérables qui n'ont pas accès à temps à l'information pour des motifs liés à la pauvreté, la fracture numérique, le handicap, l'accessibilité, la maîtrise de la langue,... et qui ne pourront donc pas obtenir à titre rétroactif ce report, ni le prolonger au-delà du 31 octobre 2020 pour leur permettre de rembourser leurs éventuels retards de paiement. Unia a reçu notamment un signalement de personnes n'ayant pas accès à leurs assistants sociaux en raison de la crise sanitaire et ne sachant pas comment procéder pour pouvoir suspendre le paiement des mensualités de leur crédit.

C'est pourquoi nous recommandons que la demande de report de crédit puisse être assortie d'un effet rétroactif.

II. Le report de crédit peut concerner une période maximale de 6 mois, et cette période ne peut pas dépasser la date du 31 octobre 2020³ (bientôt prolongeable au 31 décembre 2020).

Plusieurs acteurs, parmi lesquels Test-achats craignent, à juste titre « que, pour beaucoup, les problèmes perdurent après le 31 octobre. Une perte de revenus à cause, par exemple, d'une faillite de l'entreprise entraînant la mise au chômage, peut faire en sorte que le montant de la mensualité reste excessif bien au-delà de cette date. »⁴

C'est pourquoi Test-achats demande « que la durée d'un crédit hypothécaire puisse être revue pour une plus longue période, et ceci sans frais de dossier. Si un consommateur opte néanmoins pour un refinancement, il serait souhaitable qu'au moins pour la durée de la crise, il n'ait ni frais de dossier ni indemnité de remploi à payer, comme c'est le cas en Italie. »⁵

Le 5 juin, le ministre des finances Alexander de Croo annonçait que les familles qui ont obtenu un report de paiement et qui se trouvent encore répondre aux conditions de la charte en fin de période, pourront demander un nouveau report de crédit jusqu'à la fin de l'année⁶. C'est une amélioration sensible de la portée de la mesure, mais certaines familles connaîtront une perte de revenus qui ira bien au-delà.

Dans cet esprit, nous demandons que des mesures spécifiques soient prises au-delà du 31 décembre 2020, afin d'aider les ménages dont les revenus auront durablement baissé à cause de la crise sanitaire à réorganiser leur crédit sans perdre leur habitation.

III. Limitation des conditions d'accès au report

³<https://www.febelfin.be/fr/consommateurs/article/questions-et-reponses-report-de-paiement-credit-hypothecaire-des-particuliers>

⁴ <https://www.test-achats.be/famille-prive/coronavirus/news/prets-hypothecaires-report>

⁵ *ibid.*

⁶ <https://alexanderdecroo.be/akkoord-banken-10-miljard-kmo-kredieten-langer-betalingsuitstel/>

Selon Febelfin, en tant que personne physique, « vous pouvez demander un report de paiement de votre crédit hypothécaire si vous remplissez **chacune des 4 conditions** que voici :

1. La crise du corona a entraîné une diminution ou une disparition de vos revenus du fait :
 - d'un chômage temporaire ou complet
 - d'une maladie consécutive au Covid-19
 - d'une fermeture du commerce
 - de mesures transitoires

Pour les couples, il suffit que le revenu de l'un des partenaires ait diminué ou disparu du fait de la crise du coronavirus.

2. Au 1er février 2020, il n'existait aucun retard de remboursement du crédit hypothécaire pour lequel vous demandez un report.
3. Le crédit hypothécaire a été contracté pour votre habitation unique et résidence principale en Belgique au moment de la demande de report.
4. Au moment de la demande de report de paiement, votre épargne est inférieure à 25.000 euros. Ce montant correspond au total de vos actifs mobiliers sur vos comptes courants et d'épargne et de votre portefeuille d'investissement auprès de votre banque habituelle ou d'un/e autre banque/prêteur. L'épargne-pension n'est pas prise en compte dans ce calcul. »⁷

Dans certains cas, ces conditions ne sont pas toutes remplies par les particuliers : impossibilité de déménager en raison du Covid-19 et donc deux crédits en cours, retard de paiement antérieur au début de la crise⁸,...

Remarquons aussi que les personnes qui avaient des difficultés de remboursement de leur crédit avant le 1^{er} février 2020 et qui répondent aux trois autres conditions après le début de la crise, vont certainement avoir encore plus de difficultés pour rembourser leur crédit. Si un simple report des mensualités dues ne sera dans ce cas peut-être pas suffisant pour rétablir la situation, un délai supplémentaire donnerait aux débiteurs au moins le temps de mettre en place des éléments de solution structurelle, par exemple via une médiation de dettes. Ce n'est pas parce qu'un « mieux » est incertain qu'il faut précipiter d'office le pire. La conséquence peut être en effet dramatique : vente forcée du bien.

C'est pourquoi nous recommandons que les conditions d'accès au report soient assouplies.

En particulier, l'accès au report ne devrait pas être conditionné par l'absence de retards de paiement antérieurs à la crise du Covid-19. Cette condition pourrait être utilement remplacée par une analyse en détail de la situation financière des débiteurs, comme cela se fait par exemple dans le cadre d'une médiation de dettes.

⁷<https://www.febelfin.be/fr/consommateurs/article/questions-et-reponses-report-de-paiement-credit-hypothecaire-des-particuliers>

⁸ <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/04/28/zes-maanden-uitstel-hypotheeklening-geldt-niet-voor-iedereen-en/>

IV. Des intérêts courus sont calculés en cas de report de remboursement

Par ailleurs, les banques belges calculent des intérêts sur les reports accordés. Le montant total des mensualités (intérêts + remboursement du capital) est donc être susceptible de devenir (beaucoup) plus important que le montant avant report, d'autant plus que cela pourrait être accompagné d'un supplément de prime d'assurance solde restant dû si la durée du prêt est prolongée⁹.

Il est positif que s emprunteurs dont le revenu mensuel net est inférieur à 1700 € soient dispensés de ce supplément d'intérêts en cas de report de leur crédit; néanmoins la tranche immédiatement supérieure à ce montant concerne des revenus encore assez modestes lorsqu'il faut les rapporter à la charge de toute une famille.

C'est pourquoi nous recommandons que les banques ne prélèvent pas d'intérêt de report, ou au moins que le plafond de dispense du paiement d'intérêts soit relevé au minimum au niveau du seuil de risque de pauvreté si ce dernier est supérieur au plafond de 1700 €¹⁰.

V. Risque de discrimination de personnes (physiques ou morales) travaillant dans un secteur touché par le confinement

En outre, il existe un risque que dans le futur, les banques rendent l'accès au crédit encore plus difficile pour les personnes travaillant dans un secteur touché par la crise sanitaire (ex. : Horeca, secteur culturel, etc.) – ce qui serait contestable au niveau de la législation antidiscrimination, sur la base du critère de la fortune. La situation financière des candidats emprunteurs doit toujours être évaluée sur base d'un dossier individuel et il n'est pas acceptable que des exigences supplémentaires soient imposées à certaines catégories de professionnels.

Il y a lieu de rappeler au secteur bancaire que la situation financière des candidats emprunteurs doit toujours être évaluée sur base d'un dossier individuel et que des conditions supplémentaires de vérification de la solvabilité ou d'accès au crédit, imposées spécifiquement à certaines catégories de professionnels, seraient discriminatoires.

Résumé des recommandations :

1. La demande de report de crédit devrait pouvoir avoir un effet rétroactif.

⁹ <https://www.test-achats.be/famille-prive/coronavirus/news/prets-hypothecaires-report>

¹⁰ https://www.luttepauvrete.be/wp-content/uploads/sites/2/2020/04/chiffres_nombrepauvres.pdf, p.2 : « Selon les données d'EU-SILC 2018, 16,4 % de la population belge appartiennent au groupe courant un risque accru de pauvreté. Concrètement, cela signifie que 16,4 % de la population vivent dans un ménage ne disposant pas d'un revenu de 14.212 € net par an, soit 1.184 € net par mois pour un isolé (chiffres arrondis), ou (chiffres arrondis) de 29.844 € net par an ou 2.487 € net par mois pour un ménage composé de deux adultes et deux enfants (<14ans). » (Nous soulignons.)

2. Des mesures spécifiques devraient être prises au-delà du 31 décembre 2020, afin d'aider les ménages dont les revenus auront durablement baissé à cause de la crise sanitaire à réorganiser leur crédit sans perdre leur habitation.
3. Les conditions d'accès au report devraient être assouplies. En particulier, l'accès au report ne devrait pas être conditionné par l'absence de retards de paiement antérieurs à la crise du Covid-19. Elle pourrait être utilement remplacée par une analyse de la situation en détail des débiteurs, comme cela se fait par exemple dans le cadre d'une médiation de dettes.
4. Les banques ne devraient pas prélever d'intérêt de report, ou bien le plafond de dispense du paiement d'intérêts devrait au moins être relevé au niveau du seuil de risque de pauvreté si ce dernier est supérieur au plafond de 1700 €.
5. Il y a lieu de rappeler au secteur bancaire que la situation financière des candidats emprunteurs doit toujours être évaluée sur base d'un dossier individuel et que des conditions supplémentaires de vérification de la solvabilité ou d'accès au crédit, imposées spécifiquement à certaines catégories de professionnels, seraient discriminatoires.