



Prêts immobiliers :

Protection des emprunteurs, la première des attentions

Une acquisition immobilière se fait en recourant au crédit dans la très grande majorité des cas. L'emprunteur contracte un engagement long, parfois au-delà de 20 ans. Il a donc besoin d'être bien conseillé et accompagné dans sa démarche afin d'éviter de sa part toute décision inappropriée.

Parmi tous les acteurs, le courtier est aujourd'hui celui qui a l'obligation de conseil la plus étendue. Pour l'Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédit (APIC), l'emprunteur mérite la même qualité d'information et de service quel que soit le professionnel à qui il s'adresse.

Des obligations différentes

Le courtier en crédit a l'obligation légale de proposer aux emprunteurs qui le sollicitent des offres de crédits correspondant à leur situation personnelle, notamment financière. Il lui appartient de justifier par écrit, auprès de ses clients, que les propositions de crédits qui leur sont soumises sont en parfaite adéquation avec leurs besoins.

Le banquier, quant à lui, dispose d'une obligation de mise en garde : il est tenu d'alerter ses clients sur leurs capacités financières et sur les risques de surendettement encourus par la souscription d'un prêt. Une contrainte plus légère, qui vient toutefois d'être renforcée. La Cour de Justice de l'Union Européenne a en effet considéré qu'un emprunteur ne disposait pas des connaissances nécessaires pour analyser sa solvabilité et a estimé qu'il revenait au prêteur de l'éclairer dans son choix. De ce fait, en cas de litige, la banque doit également prouver qu'elle a conseillé l'emprunteur au mieux.

Solvabilité des emprunteurs

Courtier et banquier se retrouvent sur un point : l'obligation d'analyser la solvabilité de l'emprunteur. Ils doivent s'assurer des capacités financières de l'emprunteur. Les partenariats qui les unissent dans la distribution de crédit les incitent à avoir une base commune d'analyse des dossiers de leurs clients.

Reste une différence : alors que le courtier n'a pas le droit de proposer un contrat qui n'est pas adapté aux besoins de son client, la banque, elle, peut se contenter d'alerter sur les risques encourus par la souscription d'un crédit qui n'est pas adapté.

Les courtiers disposent d'un atout de poids pour diminuer les coûts d'un crédit, la délégation d'assurance. En effet, en permettant au souscripteur d'un crédit de désolidariser celui-ci de l'assurance qui le couvre, les courtiers proposent des économies substantielles par rapport à l'assurance proposée par la banque prêteuse. Grâce à cela, l'emprunteur voit sa solvabilité respectée et le risque inhérent au crédit diminué.

Pour une harmonisation des obligations

« Si elles sont proches, les obligations de conseil et de mise en garde ne sont donc pas identiques. Les différences existantes conduisent les courtiers à offrir un conseil plus étendu et plus exigeant que celui fourni par les banques », précise Philippe Taboret, Président de l'APIC.

L'APIC en bref

Créée en 2010, l'APIC (Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits) a été fondée par les leaders historiques du courtage en crédits en France, CAFPI, Meilleurtaux.com, Empruntis.com et AB Courtage.

L'APIC réunit aujourd'hui toute la diversité des métiers d'IOBSP, grandes et petites enseignes, dans les domaines du crédit immobilier, du prêt à la consommation, du regroupement de crédit, du financement professionnel et de l'assurance emprunteur. Elle représente, au travers de ses adhérents qu'elle accompagne dans la compréhension et l'application des nouvelles contraintes professionnelles, plus de 60 % du courtage en crédits en France.

Après avoir participé à la rédaction de la loi du 22 octobre 2010 réglementant le statut d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement (IOBSP), l'APIC est devenu l'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et des autorités européennes et œuvre à garantir l'équilibre et la sécurité entre la relation commerciale avec les clients et leur protection en tant que consommateur.

Les conditions d'accès de la profession, réglementées en France depuis 2013, et en cours d'harmonisation au sein de l'Union Européenne, ont permis d'inscrire définitivement les métiers représentés par l'APIC dans le circuit de la distribution bancaire et de faire de ses acteurs les nouveaux « tiers de confiance » des emprunteurs.

Retrouvez en ligne

- Le communiqué de presse complet
- Toutes les informations sur l'APIC

Contact Presse

Galivel & Associés - 01 41 05 02 02
Carol Galivel / Julien Michon
21-23 rue Klock – 92110 Clichy
Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

APIC – 01 69 51 59 52
Philippe Taboret – Président
99, rue P. Brossolette – 91700 Ste Geneviève des Bois
Mob : 06 62 07 17 79 – p.taboret@cafpi.fr