

Analyse du rôle d'apporteur de clients et du rôle d'intermédiaire de crédit

1. Résumé opérationnel

Rôle d'apporteur de clients

- L'apport de clients en matière de crédit n'est **pas un statut réglementé** mais implique un certain nombre d'exigences organisationnelles.
- **Exigences organisationnelles :**
 - o existence d'instructions précises données par le prêteur (ou l'intermédiaire) à l'apporteur quant à son rôle d'apporteur,
 - o existence de contrôles du respect de ces instructions,
 - o rédaction d'une convention écrite encadrant la collaboration des parties,
 - o respect de certaines exigences concernant l'indemnité rétribuant l'apport de clients (qui doit refléter, par structure, l'idée d'un apport de client, tout à fait distincte de celle d'une intervention concrète dans la préparation ou la négociation du contrat avec le prêteur).
- En l'espèce, l'apporteur de clients doit surtout s'assurer que son comportement concret n'outrepasse pas celui de l'apport de clients et ne constitue pas *de facto* de l'intermédiation en crédit, ce que les exigences organisationnelles énoncées par la FSMA ont pour effet d'assurer. Dans cette optique, il sera sans doute **utile de relire attentivement la convention écrite qui sera préparée par le prêteur et soumise à l'apporteur de clients dans le contexte de sa collaboration avec ce dernier, et de s'assurer que cette convention organise un rôle pour l'apporteur de clients qui soit strictement cantonné à celui d'apporteur de clients**, rôle qu'il convient de respecter strictement dans les faits par la suite.

Fournir de l'information non personnalisée

- Quant à savoir si l'apporteur de clients peut, sans embrasser le statut d'intermédiaire de crédit, faire circuler de l'information non personnalisée concernant les diverses formes et options de financement disponibles sur le marché au bénéfice des candidats rénovateurs, **la communication de telles informations, objectives, descriptives et non personnalisées, sur l'état du marché du prêt hypothécaire ou à la consommation, et sur les offres de financement disponibles sur ce marché, ne relève pas, comme telle, de l'intermédiation en crédit**, aussi longtemps qu'il n'y a pas d'intervention concrète dans le processus de négociation ou de conclusion d'un contrat de crédit déterminé (ce critère étant le critère de démarcation décisif de l'intermédiaire réglementé).

Rôle d'intermédiaire de crédit

- Le rôle d'intermédiaire de crédit supposera qu'un dossier d'inscription soit rentré en bonne et due forme auprès de la FSMA, à partir de l'application en ligne CABRIO mise à disposition des candidats à cet effet, par l'autorité de contrôle, sur son site internet.

2. Analyse juridique

1.

Le projet tend à organiser un service d'accompagnement complet de la rénovation, à l'échelle d'un quartier ou d'un ensemble de logements présentant certaines caractéristiques semblables. Le regroupement de plusieurs chantiers de rénovation dans un « *train de travaux* » est destiné à faciliter et accélérer, par une action combinée sur l'offre et la demande, la rénovation énergétique du logement privé, en vue de contribuer aux objectifs de neutralité carbone du bâti wallon. L'accompagnement des projets vise notamment à aider les candidats rénovateurs à disposer d'une formule de financement des travaux de rénovation adaptée à leur situation.

L'organisation de ce volet peut se faire en deux phases, cependant un positionnement immédiat en tant qu'intermédiaire de crédit, si besoin, reste possible (sous respect des conditions décrites ci-après) :

- Durant une première phase, dite pilote, le porteur du « *train de travaux* » offrira des conditions de financement via une collaboration (que nous comprenons comme exclusive) avec un prêteur à définir. Dans le contexte de cette collaboration, qui devra faire l'objet d'une convention écrite, le porteur du « *train de travaux* » entend intervenir comme simple apporteur de clients en matière de crédit, au sens où cette notion est consacrée par la « magistrature économique » (i.e. la pratique de contrôle) de l'autorité de contrôle compétente pour le secteur de l'intermédiation en services bancaires et financiers, en assurance, c'est-à-dire, actuellement, la FSMA.
- Dans une seconde phase, le porteur du « *train de travaux* » (et, sans doute, ses partenaires) ambitionne la mise en place d'un service intégré d'accompagnement à la rénovation énergétique (SIARE), dans le cadre duquel un suivi financier plus poussé des candidats rénovateurs (assistance dans l'établissement de la demande de financement, proposition de contrats financiers émanant d'organismes de financement) devrait être proposé, selon une approche qui ferait alors vraisemblablement tomber le porteur de projet sous le statut d'intermédiaire de crédit.

2.

L'apporteur de clients en matière de crédit (point 4 ci-dessous) n'est pas un statut réglementé puisqu'il ne suppose aucun agrément de la FSMA ou inscription sur une liste tenue par cette dernière mais qu'il implique simplement un certain nombre d'exigences organisationnelles au niveau du prêteur ou de l'intermédiaire de crédit qui y recourt, pour s'assurer en substance que l'apporteur de clients ne devient pas *de facto* un intermédiaire larvé, œuvrant sans agrément.

3.

A titre liminaire, il est utile de signaler que les crédits consentis aux candidats rénovateurs pourront constituer tantôt du crédit hypothécaire ou tantôt du crédit à la consommation, selon la garantie qui sera sollicitée à l'appui du financement.

En effet, le crédit destiné à la rénovation d'un bien immobilier peut constituer tantôt un crédit hypothécaire à destination mobilière (au sens de l'article I.53/2° du Code de droit économique, ci-après « CDE »), si un droit réel lié à un immeuble résidentiel ou une sûreté hypothécaire (au sens de

l'article I.9.53° du CDE) est consenti à l'appui de celui-ci, tantôt un crédit à la consommation (au sens de l'article I.54° du CDE), si une telle garantie n'est pas consentie.

Ceci étant, cette double casquette possible n'a pas d'incidence majeure sur le statut de l'intermédiaire en crédit, puisque ce statut est très largement uniformisé, et répond en substance aux mêmes conditions pour les crédits à la consommation que pour les crédits hypothécaires (voir section 4 du chapitre 4 du Titre 4 du Livre VII du CDE – articles VII.177 et VII.184 et suivants du CDE), même si des spécificités existent selon que l'on est intermédiaire en crédit hypothécaire ou en crédit à la consommation.

4.

Il sied de rappeler - et l'essentiel est déjà dit, ce faisant, à son propos -, que l'apporteur de clients se conçoit, pour l'essentiel, en négatif de la notion d'intermédiaire en crédit.

L'article I.9.35° du CDE définit l'intermédiaire en crédit comme « *une personne morale ou une personne physique ayant la qualité de travailleur indépendant au sens de la législation sociale, qui n'agit pas en qualité de prêteur, et qui, dans le cadre de ses activités commerciales ou professionnelles, contre une rémunération qui peut être pécuniaire ou revêtir toute autre forme d'avantage économique ayant fait l'objet d'un accord, exerce des activités d'intermédiation en crédit* ». L'intermédiaire de crédit peut, en substance, être un agent lié (article I.9.36° du CDE) ou un courtier (article I.9.37° du CDE).

Quant à l'article I.9.94° du CDE, il définit l'intermédiation en crédit comme l' « *activité consistant à :*
a) présenter ou proposer des contrats de crédit aux consommateurs ;
b) assister les consommateurs en réalisant pour des contrats de crédit des travaux préparatoires autres que ceux visés au a); ou
c) conclure des contrats de crédit avec des consommateurs pour le compte d'un prêteur ou pour compte propre lorsque l'activité est exercée par un prêteur qui ne fait pas appel à un intermédiaire de crédit ».

Contrairement à ces notions, l'apporteur de clients en matière de crédits (ou dans les autres secteurs réglementés de l'intermédiation, comme les services bancaires et l'investissement, ou les assurances, pour lesquels des solutions tout à fait analogues sont consacrées) n'est pas défini par le Code de droit économique, ni par la réglementation applicable. En effet, c'est une figure essentiellement prétorienne, élaborée par la CBFA (ancêtre de la FSMA) dans le cadre de sa mission de contrôle, spécialement dans le secteur de l'intermédiation en assurances (qui, historiquement, a été le premier à être réglementé dans le détail), et qui s'est notamment trouvée formalisée dans une circulaire déjà ancienne applicable au secteur de l'intermédiation en assurances, en l'espèce la circulaire CBFA 2009_10 du 20 février.

En substance, la notion d'apporteur de clients a ainsi pour seul objet de délimiter l'espace dans lequel une personne, bien que facilitant objectivement la conclusion de contrats réglementés (contrats d'assurance, contrat de services bancaires ou d'investissement, contrats de crédit réglementés), ne revêt pas pour autant la qualité d'intermédiaire, parce qu'elle n'intervient pas concrètement, d'une façon ou d'une autre, dans le processus de négociation, de préparation ou de conclusion d'un contrat de crédit déterminé, mais se borne à diriger le consommateur vers tel ou tel prêteur ou tel ou tel intermédiaire de crédit avec lequel une négociation va pouvoir s'initier.

L'apporteur de clients n'est donc pas un statut réglementé et ne soumet, comme tel, l'apporteur concerné à aucune obligation spécifique ayant de près ou de loin rapport avec la législation en matière de contrôle financier.

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés pour déterminer les exigences organisationnelles applicables aux entités qu'elle contrôle, la FSMA impose cependant à l'intermédiaire de crédit (ou au prêteur) qui fait appel à un apporteur d'affaires d'adopter certaines mesures organisationnelles pour s'assurer que ce dernier ne s'immisce pas dans la négociation ou la conclusion du contrat, et qu'il se cantonne strictement à son rôle d'apporteur de clients sans endosser de facto des missions relevant de l'intermédiation réglementée. L'intervention d'un apporteur d'affaires enclenche donc l'application d'exigences organisationnelles spécifiques pour le prêteur (ou l'intermédiaire) qui recourt à ses services, mais il n'incarne, comme tel, aucun statut réglementé particulier.

En substance, ces exigences organisationnelles sont reflétées dans la circulaire 2009_10 précitée, et relèvent, lorsque l'on s'y attarde, essentiellement du bon sens, puisqu'elles tendent toutes à s'assurer, bon an mal an, que l'apporteur d'affaires demeure bien cantonné dans son rôle et ne déborde pas *de facto* sur le terrain de l'intermédiation réglementée :

- existence d'instructions précises données par le prêteur (ou l'intermédiaire) à l'apporteur quant à son rôle d'apporteur,
- existence de contrôles du respect de ces instructions,
- rédaction d'une convention écrite encadrant la collaboration des parties,
- respect de certaines exigences concernant l'indemnité rétribuant l'apport de clients (qui doit refléter, par structure, l'idée d'un apport de client, tout à fait distincte de celle d'une intervention concrète dans la préparation ou la négociation du contrat avec le prêteur).

En l'espèce, si le porteur de projet embrasse le statut d'apporteur de clients pour l'organisme de crédit à définir, elle devra donc surtout s'assurer que son comportement concret n'outrepasse pas celui de l'apport de clients et ne constitue pas *de facto* de l'intermédiation en crédit, ce que les exigences organisationnelles énoncées par la FSMA ont pour effet d'assurer. Dans cette optique, il sera sans doute utile d'examiner attentivement la convention qui sera préparée par le prêteur et soumise au porteur de projet dans le contexte de sa collaboration avec lui, et de s'assurer que cette convention organise un rôle pour le porteur de projet qui soit strictement cantonné à celui d'apporteur de clients, rôle qu'il s'assurera ensuite de respecter dans les faits.

Quant à savoir si le porteur de projet peut, sans embrasser le statut d'intermédiaire de crédit, faire circuler de l'information non personnalisée concernant les diverses formes et options de financement disponibles sur le marché au bénéfice des candidats rénovateurs, la communication de telles informations, objectives, descriptives et non personnalisées, sur l'état du marché du prêt hypothécaire ou à la consommation, et sur les offres de financement disponibles sur ce marché, ne relève pas, comme telle, de l'intermédiation en crédit, aussi longtemps qu'il n'y a pas d'intervention concrète dans le processus de négociation ou de conclusion d'un contrat de crédit déterminé (ce critère étant le critère de démarcation décisif de l'intermédiaire réglementé).

5.

Concernant le choix qui verrait le porteur de projet (ou un de ses partenaires, ou une entité tierce à déterminer - ce point n'étant pas sans importance puisqu'il conviendra de se demander précisément quelle personne juridique incarnera l'intermédiaire de crédit et si cette personne, par son organisation préexistante, la personne de ses dirigeants et les connaissances de ceux-ci en matière de crédit est

susceptible de réunir les conditions autorisant une inscription dans le registre des intermédiaires en crédit) embrasser le rôle d'intermédiaire de crédit, elle supposera qu'un dossier d'inscription soit rentré en bonne et due forme auprès de la FSMA, à partir de l'application en ligne CABRIO mise à disposition des candidats à cet effet, par l'autorité de contrôle, sur son site internet.

Pour le surplus, et comme l'indique l'existence même de cette application, le cadre président à l'élaboration et à l'introduction du dossier d'inscription est étroitement réglementé et maîtrisé par l'autorité de contrôle, qui définit clairement et, pour l'essentiel à l'appui de formules préétablies, la façon dont le dossier doit être constitué.

Le cas échéant, les démarches de constitution du dossier peuvent s'accompagner d'une prise de contact plus informelle avec l'autorité de contrôle (la FSMA), que le porteur de projet peut opérer elle-même ou avec l'assistance d'un expert juridique. Pour rappel, les membres de l'autorité de contrôle sont soumis à un secret professionnel rigoureux, similaire à celui de l'avocat.

6.

Voici un résumé, en termes généraux, des conditions de fond principales auxquelles est subordonnée l'inscription en qualité d'intermédiaire en crédit hypothécaire et en crédit à la consommation, ainsi que le maintien de cette inscription, et de spécifier le cas échéant les instruments juridiques dans lesquels ces conditions sont exprimées :

- l'intermédiaire, les responsables de la distribution (notion définie par l'article I.9.78° du CDE comme étant « *toute personne physique appartenant à la direction d'un prêteur, d'un intermédiaire de crédit ou tout travailleur au service d'une telle personne, et qui, de facto, assume la responsabilité de l'activité d'intermédiation ou en exerce le contrôle* ») et les personnes en contact avec le public (notion définie par l'article I.9.79° du CDE comme étant « *les autres personnes d'un prêteur ou d'un intermédiaire de crédit qui, de quelque manière que ce soit, sont en contact avec le public en vue de proposer des contrats de crédit ou de fournir des informations à leur sujet* ») doivent posséder les connaissances professionnelles, qui sont largement explicitées aux chapitres V et VI de l'AR du 29 octobre 2015 portant exécution du Titre 4, Chapitre 4 du Livre VII du Code de droit économique, ci-annexés. La FSMA a par ailleurs publié sur son site internet une « marche à suivre » pour les divers intermédiaires, explicitant la façon dont ces connaissances professionnelles doivent concrètement être établies, spécialement à l'occasion de la demande d'inscription ;
- l'intermédiaire et les responsables de la distribution doivent posséder une expertise adéquate et une honorabilité professionnelle suffisantes pour assumer leurs tâches (et notamment ne pas se trouver dans un des cas visés à l'article 20 de la loi de contrôle des établissements de crédit du 25 avril 2014 (qui comporte une longue liste d'infractions auxquelles l'intermédiaire ou le responsable de la distribution ne peut avoir été condamné au pénal), ni avoir été déclarés en faillite moins de dix ans auparavant, à moins d'avoir été réhabilités) ;
- l'activité d'intermédiation en crédit hypothécaire doit être couverte par une assurance de la responsabilité civile professionnelle, couvrant tout le territoire de l'Espace économique européen, et qui contient une disposition obligeant l'entreprise d'assurances, lorsqu'il est mis fin au contrat, à en aviser la FSMA ;
- l'intermédiaire ne peut traiter, dans le cadre de son activité d'intermédiation, qu'avec des entreprises ou personnes qui sont agréées ;
- l'intermédiaire doit adhérer à un règlement extra-judiciaire des litiges de consommation tel que visé à l'article VII.216 du CDE, contribuer au financement de ce règlement, et donner suite

à toute demande d'information qui lui serait adressée dans le cadre du traitement des plaintes via ce règlement ;

- l'intermédiaire doit payer les contributions financières dues à la FSMA pour l'exercice du contrôle;
- l'intermédiaire doit communiquer à la FSMA une adresse de courrier électronique professionnelle à laquelle la FSMA a la faculté d'adresser valablement toutes les communications, individuelles ou collectives, qu'elle opère en exécution du présent chapitre ou de toute autre disposition légale ou réglementaire dont elle assure le contrôle ;
- l'intermédiaire doit, le cas échéant, donner suite aux demandes de communication de documents que lui donne la FSMA dans le cadre de son pouvoir d'injonction, tel qu'il est consacré à l'article XV.18/1 du CDE.

Par ailleurs, si une personne morale sollicite son inscription comme intermédiaire, les dispositions complémentaires suivantes sont applicables :

- les membres de l'organe d'administration, ainsi que les personnes chargées de la direction effective de cette personne morale doivent posséder les connaissances professionnelles déterminées par le Roi, ainsi qu'une expertise adéquate et une honorabilité professionnelle suffisantes pour assumer leurs tâches, et ne peuvent notamment se trouver dans un des cas visés à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014, ni avoir été déclarés en faillite moins de dix ans auparavant, à moins d'avoir été réhabilités ;
- la personne morale communique à la FSMA l'identité des actionnaires détenant le contrôle de la société; ces actionnaires doivent, au jugement de la FSMA, présenter les qualités nécessaires au regard du besoin de garantir une gestion saine et prudente ; toute modification dans l'identité des actionnaires détenant le contrôle doit être communiquée à la FSMA.

Pour le surplus, les dispositions légales du CDE et réglementaires de l'AR du 29 octobre 2015 déjà évoquées ci-dessus sont complétées par une multitude de modèles de documents plus ou moins contraignants établis par la FSMA, qui doivent permettre au candidat de remplir sa demande d'inscription conformément aux exigences applicables. Ces modèles sont consultables au lien suivant : <https://www.fsma.be/fr/modeles-de-documents>.

Enfin, la demande d'inscription elle-même doit être introduite en ligne via l'application CABRIO dédiée à cet effet, et permet d'encadrer pleinement le processus d'introduction de la demande et la teneur du dossier de demande d'inscription. Les informations à ce sujet sont disponibles via le lien suivant : <https://www.fsma.be/fr/fonctionnement-cabrio>.

7.

L'essentiel des discussions autour d'une inscription éventuelle comme intermédiaire de crédit est étroitement liées aux détails du projet envisagé, à la personne du demandeur, à son organisation interne, aux types de produits qui vont être offerts et à la casquette d'intermédiation que le demandeur entendra précisément endosser (entre l'agent lié et le courtier en crédit, ce second statut étant probablement plus indiqué s'il est question de circulariser largement le marché du crédit dans le cadre d'un produit à grand échelle).

Annexe – extrait de l'Arrêté Royal du 29 octobre 2015 ; publié le 05 novembre 2015 ; portant exécution du Titre 4, Chapitre 4, du Livre VII du Code de droit économique

CHAPITRE V. - Connaissances professionnelles requises pour les intermédiaires en crédit hypothécaire

Art. 12. § 1er. L'intermédiaire et les responsables de la distribution, tels que visés à l'article VII.181, § 1er, alinéa 1er, 1°, du CDE, ainsi que les membres de l'organe légal d'administration et le cas échéant les personnes chargées de la direction effective, tels que visés à l'article VII.181, § 2, 1°, du CDE, doivent, en matière de connaissances professionnelles, satisfaire aux conditions suivantes :

1° être au moins titulaire d'un certificat de l'enseignement secondaire supérieur, délivré conformément à un décret de la Communauté française, de la Communauté flamande ou de la Communauté germanophone ou être au moins titulaire d'un diplôme étranger considéré, en vertu de la législation applicable ou par l'autorité compétente comme équivalent;

2° posséder une connaissance théorique suffisante des matières suivantes :

- a) le paysage financier et économique belge;
- b) le marché belge du crédit hypothécaire;
- c) la législation relative au crédit hypothécaire, aux pratiques du marché et à la protection des consommateurs;
- d) les principes de base des régimes matrimoniaux;
- e) les produits de crédit hypothécaire et les services auxiliaires généralement proposés avec ces produits;
- f) la conclusion et l'exécution du contrat de crédit hypothécaire;
- g) les procédures d'achat de biens immobiliers;
- h) l'organisation et le fonctionnement des cadastres;
- i) les sûretés et leur évaluation;
- j) le processus d'évaluation de la solvabilité du consommateur;
- k) les normes déontologiques, les procédures internes et le code de conduite du secteur;
- l) la législation anti-blanchiment;

3° pour le courtier et ses responsables de la distribution, une expérience pratique d'un an, acquise dans sa totalité au cours de la période de six ans précédant la date d'introduction de la demande auprès de la FSMA;

4° pour l'agent lié et ses responsables de la distribution, une expérience pratique de six mois, acquise dans sa totalité au cours de la période de six ans précédant la date d'introduction de la demande auprès de la FSMA.

La FSMA peut préciser la structure et le contenu de l'expérience pratique visée à l'alinéa 1er, 3° et 4°, du présent paragraphe, ainsi que les actes pouvant être accomplis, sous la supervision et la responsabilité d'un intermédiaire inscrit ou d'un responsable de la distribution désigné, au cours de la période d'acquisition de l'expérience pratique. § 2.

Les personnes en contact avec le public, telles que visées à l'article VII. 181, § 1er, alinéa 1er, 1°, du CDE, doivent, en matière de connaissances professionnelles, répondre aux exigences prévues au § 1er, 2°. § 3. La preuve de la connaissance théorique requise est fournie par la réussite d'un examen qui doit être agréé par la FSMA. La FSMA peut retirer son agrément. La FSMA peut, par

voie de règlement, préciser les règles auxquelles cet examen doit satisfaire. § 4.

La FSMA peut préciser par voie de règlement les modalités auxquelles doivent répondre ces formations et ces tests.

L'intermédiaire et le prêteur qui exercent l'activité d'intermédiaire en crédit hypothécaire sont responsables du recyclage régulier de la connaissance théorique des personnes en contact avec le public visées au paragraphe 2.

L'obligation de recyclage prend cours le 1er janvier de l'année civile qui suit la désignation de la personne concernée dans une des fonctions visées aux alinéas 2 et 4.

Art. 13. Les dispositions de l'article 12, § 1er, alinéa 1er, 1° et 2°, et § 4, s'appliquent aux responsables de la distribution visés à l'article VII.180, § 2, alinéa 1er, 1°, du CDE, et les dispositions de l'article 12, § 1er, alinéa 1er, 2°, et § 4, s'appliquent aux personnes en contact avec le public visées à l'article VII.180, § 2, alinéa 1er, 3°, du CDE. Les responsables de la distribution visés à l'article VII.180, § 2, alinéa 1er, 1°, du CDE doivent justifier d'une expérience pratique de six mois, acquise dans sa totalité au cours de la période de six ans précédant la date d'introduction de la demande auprès de la FSMA.

Art. 14. La disposition prévue à l'article 12, § 1er, alinéa 1er, 2°, s'applique également aux responsables de la distribution visés à l'article VII.183, § 5, 1°, du CDE, ainsi qu'aux personnes en contact avec le public visées à l'article VII.183, § 5, 3°, du CDE. Les dispositions prévues à l'article 12, § 1er, alinéa 1er, 2°, b, c, g et h, s'appliquent également aux responsables de la distribution visés à l'article VII.183, § 5bis, 1°, du CDE, ainsi qu'aux personnes en contact avec le public visées à l'article VII.183, § 5bis, 3°, du CDE.

Document rédigé avec la collaboration de

Me Marie VASTMANS

Avocat Associé | Advocaat Venoot | Partner



Les publications et documents de RENO+ ont été établis sur base des informations disponibles au moment de l'élaboration des documents et synthétisent les analyses et réflexions entre mai 2022 et décembre 2023. Il est important de comprendre et d'adapter le cas échéant les informations suivant l'évolution du cadre légal et des paramètres technico-économiques. Les partenaires de RENO+ déclinent toute responsabilité dans l'usage ou les conséquences de l'usage qui pourrait en être fait.