

Les fondamentaux de la DCI

Les objectifs majeurs du législateur européen sont au nombre de quatre :

- Améliorer l'information et la protection des consommateurs
- Unifier le droit européen
- Rendre possible un véritable marché européen du crédit immobilier et du crédit hypothécaire
- Éviter les crises systémiques qui pourraient naître d'une production massive de mauvais risques immobiliers

Désormais, quel que soit le pays de l'emprunteur en Europe, **celui-ci est protégé de la même manière**. L'alignement entre les pays s'est réalisé sur la base des meilleures pratiques. La concurrence entre les banques se développe donc dans un mieux disant au profit du consommateur.

Point de départ :

Le point de départ est la crise des subprimes aux Etats-Unis. **Les niveaux de dette étaient disproportionnés au regard des revenus**. Quand la bulle éclata, les principales victimes furent les investisseurs qui avaient racheté aux banques des portefeuilles de crédits immobiliers et les emprunteurs dont les biens furent saisis à la suite du défaut de paiement.

Construire la décision :

Pour éviter cette dérive, la banque doit constituer un dossier très complet :

- Montant
 - Nature
 - Provenance
- 
- de l'ensemble des revenus comme de l'ensemble du patrimoine et des dettes

➤ Ces renseignements permettent de proposer par écrit une solution sur mesure, comparable avec celle d'autres banques.

Responsabilité de la qualité de la décision :

Vis-à-vis des organismes de contrôle européens et français, la banque reste toujours **responsable de la qualité de sa décision**. Jusqu'à la fin du crédit, elle doit pouvoir justifier que cette décision était **conforme à l'intérêt du client au moment de sa demande**. C'est d'ailleurs pour cette raison que la banque demande beaucoup de documents, fiches de paye, déclarations de revenus, états patrimoniaux, livret de famille, contrat de mariage. Ces documents sont copiés et conservés.

➤ En cas de difficultés imprévues qui remettent en cause l'équilibre financier du client, celui-ci est accompagné par des solutions adaptées