

## La responsabilité de la banque et la documentation des décisions

- Les dispositions de la Directive Crédit Immobilier votée en 2014, transposée en droit français en 2016, prévoient **un renforcement par les banques de leurs process d'évaluation de la solvabilité des emprunteurs**.
  - Au-delà de la documentation traditionnelle des décisions d'octroi, les banques devront intégrer des hypothèses prudentielles dans leurs modèles et projeter l'évolution dans le temps de la capacité de remboursement des emprunteurs en lien avec celle de leur revenu disponible.
  - En effet, la banque doit protéger le client en lui offrant la sécurité d'une analyse efficace et se protéger elle-même en respectant scrupuleusement ses propres obligations réglementaires.
  - En 2015, L'ABE (Autorité Bancaire Européenne) a publié six orientations relatives aux analyses de solvabilité des emprunteurs, en accord avec la réglementation européenne. Ces orientations ont permis à l'ensemble des pays membres de l'Union de transposer la Directive Crédit immobilier dans leurs droits nationaux et de respecter la logique réglementaire européenne.
  - Les banques doivent désormais être en mesure de **justifier de la pertinence de leurs études de crédit**, à n'importe quel moment pendant la durée du crédit, sur demande du régulateur.
- Nous allons ici reprendre **les normes applicables à l'analyse de solvabilité des emprunteurs**, et nous attacher à comprendre **les risques opérationnels** qui pourraient résulter d'une insuffisante documentation des décisions et d'une conservation défectueuse des éléments d'analyse.

### La vérification des revenus :

- Les banques doivent récupérer l'ensemble des informations sur les revenus de l'emprunteur :
  - Les montants
  - La nature et la qualité du contrat de travail, ou de l'activité professionnelle
  - L'historique de ce contrat ou de l'activité professionnelle
  - La justification précise des revenus du patrimoine
- Examinez avec une attention particulière les **revenus variables**, et les **justificatifs** produits par les travailleurs non-salariés. Le prêteur doit se faire remettre l'ensemble des justificatifs pertinents et questionner son client. Il doit vérifier la véracité et la cohérence des informations recueillies avec les documents fournis. Des fraudes existent. Certains documents comme les documents fiscaux peuvent être vérifiés sur des sites dédiés.

### La vérification des charges :

- L'ensemble des charges de l'emprunteur doit être pris en compte. Conformez-vous à vos politiques d'engagements sur la manière de prendre en compte certaines pensions. Vérifiez également l'exhaustivité des crédits déclarés par vos clients. Aujourd'hui la plupart des clients sont multi bancarisés. Veillez donc à bien identifier les éventuels virements qui alimenteraient d'autres comptes sur lesquels peuvent se cacher des crédits non déclarés par votre emprunteur.
- Interrogez votre client sur sa situation financière et personnelle mais aussi sur ses objectifs à moyen et long terme.

### Le calcul du taux d'endettement :

- Ces éléments une fois vérifiés permettent de calculer **le taux d'endettement** de votre client en divisant ses charges incompressibles mensuelles par le montant de ses ressources mensuelles.
- Aucune réglementation ne définit un taux d'endettement maximum au-delà duquel une banque n'aurait pas le droit d'octroyer un crédit. Cependant, la jurisprudence admet **qu'un tiers des revenus** constitue une raisonnable proportion qui permet d'assumer la charge des crédits. Il est délicat d'octroyer un financement au-delà de 33% d'endettement, bien que ce taux ne soit pas limitatif.
- La réglementation indique clairement que les banques ne doivent pas endetter leurs clients au-delà du « raisonnable » mais leur laisse l'appréciation de cette notion. Elles développent ainsi des **politiques d'engagements qui leurs sont propres**.
- Pour chaque crédit, la banque doit pouvoir démontrer que celui-ci a été octroyé raisonnablement au regard des capacités du client à faire face à ses remboursements tout en conservant un niveau de vie suffisant. Au-delà de l'analyse du taux d'endettement de votre client, c'est le « **reste à vivre** » qui vous donnera des éléments d'appréciation de cette notion d'endettement raisonnable.

### L'évaluation du reste à vivre :

- C'est la somme qui reste à votre client, une fois prélevées toutes les charges incompressibles. Le total mensuel est divisé par le nombre de personnes du foyer.
- Pour demeurer pertinente l'analyse doit mettre le reste à vivre en perspective avec les habitudes de vie du client. Celui-ci est-il plutôt un épargnant ? Ou au contraire, les 3 derniers relevés de comptes indiquent-ils des comportements dépensiers ? C'est par le bon sens que vous mettrez la banque à l'abri d'un octroi de crédit qui pourrait être jugé non raisonnable.

### L'archivage :

- Tous les documents ayant servi à déterminer la solvabilité de l'emprunteur doivent être archivés par la banque et conservés pour être rendus accessibles pendant toute la durée du crédit.
- La banque doit documenter et justifier en particulier les points suivants :
  - Le mode de détermination de la solvabilité
  - Les justificatifs de revenus et de charges dans leur intégralité.
  - Les éventuels commentaires
  - Les modalités du diagnostic qui a permis de conclure que le crédit était raisonnable au regard du reste à vivre et du train de vie de l'emprunteur.
- Ce dossier pourra être consulté sur demande par **l'ACPR** dans le cadre de ses missions. En cas d'incapacité à fournir ce qui est demandé, la banque pourrait se voir sanctionnée.
- Par ailleurs, le dossier complet sera réclamé à la banque par Crédit Logement, ou tout autre organisme semblable, si sa garantie est appelée à la suite du défaut de l'emprunteur. Un dossier incomplet ou inexact pourrait conduire l'organisme à refuser la mise en jeu de sa garantie.
- La plus extrême rigueur s'impose dans l'archivage des justificatifs et des éléments d'analyses de solvabilité. Respectez scrupuleusement vos procédures dans ce domaine.
- Rappelez-vous qu'une analyse de solvabilité pertinente protégera l'emprunteur des risques auquel il s'expose en recourant au crédit et qu'elle protégera aussi les intérêts de la banque.