

Contrats de crédit: biens immobiliers à usage résidentiel

2011/0062(COD) - 11/10/2012 - Rapport déposé de la commission, 1ère lecture/lecture unique

La commission des affaires économiques et monétaires a adopté le rapport d'Antolín SÁNCHEZ PRESEDO (S&D, ES) sur la proposition de directive du Parlement européen et du Conseil sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel.

La commission du marché intérieur et de la protection des consommateurs, exerçant les prérogatives de commission associée conformément à [l'article 50 du règlement intérieur du Parlement](#), a également été consultée pour émettre un avis sur le présent rapport.

La commission parlementaire compétente recommande que la position du Parlement européen adoptée en première lecture suivant la procédure législative ordinaire modifie la proposition de la Commission comme suit :

Un cadre harmonisé tenant compte des principes internationaux : la crise financière ayant entraîné une perte de confiance dans le système financier, en particulier chez les consommateurs, le G20 a chargé le **Conseil de stabilité financière** d'établir des principes de pratiques saines en matière de souscription de prêts relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel. Les députés suggèrent donc de veiller à ce que le cadre réglementaire de l'Union dans ce domaine soit solide et compatible avec les principes internationaux.

La directive devrait donc établir un marché intérieur plus transparent, efficace et compétitif grâce à **des accords de crédit cohérents, flexibles et équitables** relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel tout en encourageant la **viabilité des prêts et des emprunts et l'inclusion financière**, entraînant ainsi un niveau élevé de **protection des consommateurs**. Elle devrait prévoir : i) une norme cohérente de l'Union pour le calcul du taux annuel effectif global, ii) la fourniture d'informations précontractuelles au moyen d'une fiche européenne d'information standardisée (FEIS) et iii) l'obligation de procéder à une évaluation de la solvabilité relative aux contrats de crédit.

Exclusions du champ d'application : la directive ne devrait pas s'appliquer à certains contrats de crédit dans le cadre desquels le prêteur verse une somme forfaitaire, effectue des paiements périodiques ou d'autres formes de versements de crédit en échange d'une somme dérivant de la vente d'un bien immobilier à usage résidentiel et dont l'objectif premier est de faciliter la consommation, tels que les hypothèques rechargeables ou autres produits spécialisés équivalents.

De même, les États membres devraient pouvoir, à certaines conditions, exclure certains autres contrats de crédit, tels que ceux qui sont accordés à un public restreint, à des conditions avantageuses, ou qui sont offerts par des caisses de crédit mutuel.

Mieux protéger les consommateurs : afin de tenir compte de la spécificité des prêts relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel, le rapport souligne la nécessité :

- de faire en sorte que les consommateurs disposent de **suffisamment de temps pour réfléchir** avant de s'engager à contracter un prêt ;
- de prévenir les **pratiques susceptibles d'inciter les consommateurs** à conclure un contrat de crédit qui ne servirait pas au mieux leurs intérêts, telles que la vente liée de certains produits;

- de veiller à ce que le bien immobilier à usage résidentiel soit **correctement évalué** avant la conclusion du contrat de crédit et, lorsque l'évaluation concerne l'obligation résiduelle du consommateur, en cas de défaut de paiement ;
- de réglementer le **traitement des arriérés et des défauts de paiement** ;
- de promouvoir la **formation des consommateurs** en veillant à ce qu'une assistance soit accessible aux consommateurs vulnérables et moins expérimentés ; à cet égard, les États membres devraient établir des exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences du personnel des prêteurs, des intermédiaires de crédit et des représentants désignés.

Informations personnalisées : les députés insistent pour que les consommateurs reçoivent des informations personnalisées suffisamment longtemps avant la conclusion du contrat de crédit pour pouvoir comparer les produits proposés et leurs caractéristiques et y réfléchir.

Dans ce contexte, la **fiche européenne d'information standardisée (FEIS)** qui fournit des informations à l'intention de l'emprunteur devrait être améliorée, les informations formulées de manière plus conviviale, et certaines rubriques fusionnées, comme le «taux d'intérêt nominal» et le «taux annuel effectif global», et certaines nouvelles rubriques ajoutées, par exemple «risques et avertissements».

Délai de réflexion : pour permettre au consommateur de comparer une offre avec d'autres, d'évaluer les implications de l'offre et de prendre une décision en connaissance de cause, les députés insistent sur la nécessité de prévoir un délai de réflexion minimum pour le consommateur. Lorsque le consommateur conclut un contrat de crédit avant la fin du délai de réflexion, il devrait bénéficier d'un **droit de rétractation**.

Capacité à rembourser : les députés jugent essentiel que la capacité et la propension du consommateur à rembourser le crédit soient **évaluées et vérifiées avant la conclusion d'un contrat de crédit**. Conformément aux recommandations du Conseil de stabilité financière, les prêteurs devraient demander aux consommateurs de leur fournir les **informations pertinentes sur leur situation financière et sur leurs revenus** afin de faciliter l'évaluation de leur solvabilité, à défaut de quoi, le cas échéant, le crédit souhaité ne leur serait pas accordé ; le prêteur devrait vérifier ces informations de façon appropriée avant d'accorder le prêt. Les députés prônent l'élaboration de cadres souples, par exemple en autorisant **un autre bien immobilier** comme garantie équivalente du prêt.

Conseils : le rapport note que la fourniture de conseils sous la forme d'une recommandation personnalisée constitue une activité distincte, qui peut - mais pas nécessairement - être combinée avec d'autres aspects de l'octroi ou de l'intermédiation de crédit. Afin que les consommateurs soient en mesure de comprendre la nature du service offert, les États membres devraient veiller à ce que le prêteur, l'intermédiaire de crédit ou le représentant désigné **indique explicitement au consommateur**, dans le cadre d'une transaction donnée, **si des services de conseil peuvent être fournis ou non** au consommateur.

Remboursement anticipé : les consommateurs devraient avoir le droit de rembourser le prêt, entièrement ou partiellement, par anticipation. Cependant, le créancier devrait avoir droit à une indemnisation équitable, en tenant également compte des économies qui en résultent pour lui.

Retards de paiement et saisie : les députés estiment que les prêteurs devraient faire preuve d'une **tolérance raisonnable** et s'employer par tous les autres moyens raisonnables à arriver à une solution avant d'engager une procédure de saisie. Les frais à payer par le consommateur pour compenser le préjudice causé par le défaut de paiement devraient être en rapport avec les coûts supportés par le prêteur.

Exigences générales : le rapport demande aux États membres de veiller à l'existence d'un cadre effectif de normes de souscription pour les contrats de crédit, qui intègre les principes établis dans la directive et des mesures visant à prévenir le surendettement des ménages, pouvant faire l'objet d'une surveillance et d'un contrôle efficaces.