

Contrats de crédit: biens immobiliers à usage résidentiel

2011/0062(COD) - 10/12/2013 - Texte adopté du Parlement, 1ère lecture/lecture unique

Le Parlement européen a adopté par 596 voix pour, 31 contre et 65 abstentions, une résolution législative sur la proposition de directive du Parlement européen et du Conseil sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel.

La question avait été renvoyée pour examen à la commission compétente lors de la séance du 10 septembre 2013.

Le Parlement a arrêté sa position en première lecture suivant la procédure législative ordinaire. Les amendements adoptés en plénière sont le résultat d'un compromis négocié entre le Parlement européen et le Conseil. Ils modifient la proposition comme suit :

Objectif et champ d'application : la directive fixerait un **cadre commun** relatif aux dispositions concernant les contrats couvrant les prêts sur les biens immobiliers à usage résidentiel, qui incluent les espaces de bureau et les terrains à bâtir, notamment l'obligation de procéder à une évaluation de la solvabilité avant d'accorder un crédit.

Concrètement, la directive arrêterait des dispositions qu'il convient d'harmoniser au maximum en ce qui concerne la communication d'informations aux acheteurs au moyen du **format normalisé de la fiche d'information standardisée européenne (FISE)** et du calcul du taux annuel effectif global (TAEG). Les États membres pourraient introduire des **dispositions plus strictes** que celles figurant dans la directive dans le but de protéger les consommateurs.

Autorités compétentes : les États membres devraient désigner les autorités nationales compétentes pour assurer l'application et l'exécution de la directive et veiller à ce que ces autorités soient dotées des **pouvoirs d'enquête et d'exécution**. Ces autorités seraient soit des autorités publiques, soit des organismes reconnus par le droit national. Elles seraient tenues au secret professionnel.

Education financière des consommateurs : afin d'améliorer la capacité des consommateurs à prendre des décisions en connaissance de cause en matière d'emprunt et de gestion responsable de leurs dettes, les États membres devraient promouvoir des mesures visant à renforcer les connaissances des consommateurs en matière **d'emprunt responsable et de gestion de l'endettement**, en particulier en ce qui concerne les contrats de crédit hypothécaire.

Les prêteurs, les intermédiaires de crédit et les représentants désignés devraient exiger de leur personnel de posséder et de maintenir à **jour un niveau de connaissances et de compétences approprié** concernant l'élaboration, la proposition ou l'octroi des contrats de crédit.

Services de conseil : en ce qui concerne la fourniture de services de conseil relatifs à des crédits, les activités devraient s'appuyer sur les informations relatives à **la situation du consommateur** ainsi que sur **les hypothèses raisonnables quant aux risques** pour la situation du consommateur sur la durée du contrat de crédit. Les normes en matière de services de conseil ont été précisées.

Information précédant la conclusion du contrat de crédit : les prêteurs devraient assurer la disponibilité permanente, sur papier, sur un autre support durable ou sous forme électronique, d'informations générales **claires et compréhensibles** sur les contrats de crédit. Les informations devraient être fournies aux consommateurs **sans frais**.

- **Parmi les informations de base à inclure dans la publicité** devraient figurer, le cas échéant, la durée du contrat de crédit; le montant des versements; le montant total dû par le consommateur; le nombre de versements; un avertissement concernant le fait que d'éventuelles fluctuations du taux de change peuvent modifier le montant dû par le consommateur. Le TAEG devrait figurer sur la publicité au moins aussi visiblement que tout taux d'intérêt.
- **Parmi les informations générales**, devraient figurer : i) la durée possible des contrats de crédit ; ii) les types de taux débiteurs proposés, en précisant s'ils sont fixes et/ou variables ; iii) les implications, pour le consommateur, d'un crédit libellé en monnaie étrangère; iv) un exemple représentatif du montant total du crédit, du coût total du crédit pour le consommateur, du montant total dû par le consommateur et du TAEG; v) l'indication d'autres coûts éventuels, non compris dans le coût total du crédit pour le consommateur, à payer en lien avec le contrat de crédit ; vi) les conditions directement liées à un remboursement anticipé ; vii) un avertissement général concernant les éventuelles conséquences d'un non-respect des obligations liées au contrat de crédit.

Délai de réflexion : les consommateurs devraient disposer de suffisamment de temps - **7 jours au minimum** - pour réfléchir aux implications d'une transaction. Ce délai serait accordé, soit sous forme de délai de réflexion avant la conclusion du contrat de crédit, soit sous forme de délai de rétractation après la conclusion du contrat de crédit, soit en combinant les deux.

Vente liée : de manière générale, la vente liée ne **devrait pas être autorisée**, à moins que le service ou le produit financier proposé avec le contrat de crédit ne puisse être offert séparément dans la mesure où il fait partie intégrante du crédit, comme c'est le cas par exemple des découverts garantis.

Obligation d'évaluer la solvabilité du consommateur : le texte amendé stipule qu'avant de conclure un contrat de crédit, le prêteur devrait procéder à une évaluation rigoureuse de la solvabilité du consommateur. Cette évaluation devrait prendre en compte les facteurs permettant de **vérifier la probabilité que le consommateur remplisse ses obligations** aux termes du contrat de crédit.

Le prêteur devrait accorder le crédit au consommateur uniquement si le résultat de l'évaluation de la solvabilité indique que les obligations découlant du contrat seront vraisemblablement respectées.

L'évaluation de la solvabilité devrait s'effectuer **sur la base d'informations nécessaires, suffisantes et proportionnées** relatives aux revenus et dépenses du consommateur ainsi que d'autres critères économiques et financiers. Ces informations seraient obtenues par le prêteur auprès de sources internes ou externes pertinentes, y compris auprès du consommateur.

Évaluation du bien immobilier : les États membres devraient mettre au point, sur leur territoire, **des normes d'évaluation** fiables des biens immobiliers résidentiels aux fins de prêts hypothécaires. Ces normes devraient être utilisées par les prêteurs lorsqu'ils procèdent à l'évaluation d'un bien immobilier.

Prêts en monnaie étrangère : lorsqu'un contrat de crédit se rapporte à un prêt en monnaie étrangère, un cadre réglementaire approprié devrait être mis en place au moment où le contrat de crédit est conclu afin de garantir au minimum : a) que le consommateur a le droit de convertir le contrat de crédit dans une autre monnaie dans des conditions déterminées; ou b) que d'autres modalités sont prévues pour limiter le risque de change auquel le consommateur est exposé dans le cadre du contrat de crédit.

Remboursement anticipé : les consommateurs auraient le droit de rembourser le prêt, **entièrement ou partiellement**, par anticipation. Dans ce cas, les États membres pourraient prévoir que le prêteur a droit à une indemnisation équitable et objective, mais **ne devraient pas imposer pas de pénalité au consommateur**.

Informations sur les modifications du taux débiteur : le prêteur devrait informer le consommateur de toute modification du taux débiteur, sur un support papier ou sur un autre support durable, avant que cette modification ne prenne effet. Au minimum, cette information devrait indiquer le montant des versements à effectuer après la prise d'effet du nouveau taux débiteur et préciser, le cas échéant, si le nombre ou la périodicité des versements change.

Retards de paiement et saisie : les députés estiment que les prêteurs devraient faire preuve d'une **tolérance raisonnable** avant d'engager une procédure de saisie. Lorsque le prêteur est autorisé à imposer des frais au consommateur pour le défaut de paiement, ces frais ne devraient pas être supérieurs à ce qui est nécessaire pour indemniser les coûts supportés par le prêteur à la suite du défaut de paiement.

Les parties à un contrat de crédit devraient pouvoir convenir expressément que la restitution ou le transfert de la garantie ou du produit de la vente de cette garantie est suffisante pour rembourser le crédit.

Surveillance des intermédiaires de crédit : avant de pouvoir exercer leurs activités, les intermédiaires de crédit devraient être soumis à une **procédure d'admission** par l'autorité compétente de leur État membre d'origine. Ils devraient aussi faire l'objet d'une surveillance continue afin de faire en sorte qu'ils satisfassent à des exigences professionnelles strictes, au moins sur le plan de leur compétence, de leur honorabilité et de leur couverture par une assurance en responsabilité civile professionnelle. Les informations relatives aux intermédiaires de crédit admis devraient être introduites dans un registre public.