

Contrats de crédit: biens immobiliers à usage résidentiel

2011/0062(COD) - 04/02/2014 - Acte final

OBJECTIF : créer un marché unique du crédit hypothécaire dans l'UE représentant un niveau élevé de protection des consommateurs.

ACTE LÉGISLATIF : Directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) n° 1093/2010.

CONTENU : la directive fixe **un cadre commun** relatif aux dispositions concernant les contrats couvrant le crédit aux consommateurs garanti par une hypothèque ou autre crédit relatif à des biens immobiliers à usage résidentiel. Elle a pour objectif de **créer un marché unique performant du crédit hypothécaire** au bénéfice des consommateurs et fixe des conditions visant à garantir un **niveau élevé de professionnalisme** de la part des prêteurs et des intermédiaires de crédit.

Afin de créer un véritable marché intérieur assurant aux consommateurs un niveau élevé et équivalent de protection, la directive arrête des dispositions qu'il convient d'harmoniser au maximum en ce qui concerne la communication d'informations précontractuelles au moyen du **format normalisé de la fiche d'information standardisée européenne (FISE)** et du calcul du taux annuel effectif global (TAEG).

Les principaux éléments de la directive sont les suivants :

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

L'évaluation de la solvabilité doit 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 seront obtenues par le prêteur auprès de sources internes ou externes pertinentes, y compris auprès du consommateur.

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

Si la demande de crédit est rejetée, le prêteur devra informer le consommateur sans tarder et lui indiquer, le cas échéant, que la décision est fondée sur un traitement automatisé des données. Dans ce cas, le consommateur sera informé des renseignements issus de la base de données consultée.

Information précédant la conclusion du contrat de crédit : la directive établit des principes en matière de commercialisation et de publicité et prévoit des obligations concernant les informations générales et précontractuelles ainsi que des exigences portant sur les informations relatives aux intermédiaires de crédit et au taux débiteur.

Le prêteur devra fournir au consommateur, avant que ce dernier ne soit lié par un contrat de crédit, les **informations personnalisées** dont il a besoin pour comparer les crédits disponibles sur le marché, évaluer leurs implications et prendre une décision en connaissance de cause. Ces informations personnalisées devront être fournies sur un support durable au moyen de la FISE.

En outre, les prêteurs devront assurer la disponibilité permanente **d'informations générales claires et compréhensibles** sur les contrats de crédit. Les informations devront être fournies aux consommateurs **sans frais**.

La directive prévoit que les consommateurs doivent disposer d'un **délai de réflexion de 7 jours au minimum** pour comparer les offres et évaluer les implications d'une transaction. Ce délai sera 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.

Services de conseil : en ce qui concerne la fourniture de services de conseil relatifs à des crédits, les activités doivent 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 sont précisées.

Les États membres pourront prévoir l'obligation pour les prêteurs d'avertir le consommateur lorsque, compte tenu de sa situation financière, un contrat de crédit peut induire des risques spécifiques pour lui.

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 devront promouvoir des mesures encourageant l'éducation 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 devront 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.

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

Retards de paiement et saisie : la directive prévoit que les prêteurs devront 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.

Surveillance des intermédiaires de crédit : la directive définit des exigences prudentielles et de surveillance exigentes prudentielles et de surveillance, notamment en matière d'établissement et de surveillance applicables aux intermédiaires de crédits, aux représentants désignés et aux prêteurs autres que les établissements de crédit.

Avant de pouvoir exercer leurs activités, les intermédiaires de crédit seront soumis à une **procédure d'admission** par l'autorité compétente de leur État membre d'origine. Ils devront aussi satisfaire 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 devront être introduites dans un registre public.

La Commission procèdera au réexamen de la directive avant le 21 mars 2019.

ENTRÉE EN VIGUEUR : 20.03.2014. La directive ne s'applique pas aux contrats de crédit en cours au 21.03.2016.

TRANSPOSITION : au plus tard le 21.03.2016.

ACTES DÉLÉGUÉS : la Commission peut adopter des actes délégués afin de veiller à une harmonisation cohérente et de tenir compte de l'évolution des marchés des contrats de crédit. Le pouvoir d'adopter de tels actes est conféré à la Commission pour une **durée indéterminée** à compter du 20 mars 2014. Le Parlement européen ou le Conseil peuvent formuler des objections à l'égard d'un acte délégué dans un délai de **trois mois** à compter de la date de notification (ce délai pouvant être prolongé de trois mois). Si le Parlement européen ou le Conseil formulent des objections, l'acte délégué n'entre pas en vigueur.