

FR

FR

FR



COMMISSION EUROPÉENNE

Bruxelles, le 31.3.2011
COM(2011) 142 final

2011/0062 (COD)

Proposition de

DIRECTIVE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL

sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel

(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

SEC(2011) 355 final
SEC(2011) 356 final
SEC(2011) 357 final

EXPOSÉ DES MOTIFS

1. CONTEXTE DE LA PROPOSITION

Motivation et objectifs de la proposition

La présente proposition s'inscrit dans le cadre des actions menées afin de créer un marché intérieur du crédit hypothécaire, et dans le contexte de la crise financière.

La crise financière a eu une incidence considérable sur les citoyens européens. Le développement de la titrisation, qui a permis aux prêteurs¹ de transférer aux investisseurs le risque de leurs portefeuilles de prêts, y a contribué pour une part importante; les consommateurs en ont quant à eux directement subi les conséquences. Nombreux sont ceux qui ont perdu confiance dans le secteur financier, et les conséquences de certaines pratiques de prêt courantes se font maintenant sentir². Les emprunteurs étant de moins en moins en mesure de rembourser leurs emprunts, les défauts de paiement et les saisies ont augmenté. Il est donc important, dans le cadre de la réforme financière, de prévoir des mesures de responsabilisation des prêteurs et des emprunteurs.

Depuis plusieurs années, la Commission est engagée dans une vaste analyse des marchés européens du crédit hypothécaire résidentiel dans la perspective d'assurer le bon fonctionnement du marché unique. Dans le Livre blanc sur l'intégration du marché européen du crédit hypothécaire³, il a été constaté que différents aspects directement liés à la responsabilité des prêteurs et des emprunteurs (notamment l'information précontractuelle, le conseil, l'évaluation de la solvabilité, le remboursement anticipé et l'intermédiation de crédit) nuisaient au bon fonctionnement du marché unique. Ces entraves empêchent de mener des activités économiques dans d'autres États membres ou augmentent leur coût, et portent préjudice au consommateur en minant sa confiance, en alourdissant les coûts et en réduisant la mobilité des emprunteurs, tant d'un point de vue national qu'euro-péen. Au vu des problèmes que la crise financière a fait apparaître, et dans le cadre des efforts visant à créer un marché unique efficient et concurrentiel, la Commission s'était engagée à présenter des mesures sur la responsabilisation des prêteurs et des emprunteurs, avec notamment un cadre solide sur l'intermédiation de crédit⁴. La présente proposition a donc un double objectif. Premièrement, elle vise à créer, pour les consommateurs, les prêteurs et les intermédiaires de crédit, un marché unique efficient, concurrentiel et offrant un niveau élevé de protection, en favorisant la confiance des consommateurs, la mobilité des clients et l'activité internationale des prêteurs et des intermédiaires de crédit et en créant des conditions de concurrence égales, tout en respectant les droits fondamentaux consacrés par la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne, et notamment le droit à la protection des données à caractère personnel. Deuxièmement, elle vise à promouvoir la stabilité financière en assurant que les marchés du crédit hypothécaire fonctionnent de manière responsable.

Contexte général

¹ On entend ici par prêteurs les établissements de crédit et les institutions non établissements de crédit.

² Par exemple les prêts en devises ou les prêts hypothécaires autocertifiés.

³ COM(2007) 807 du 18.12.2007.

⁴ «L'Europe, moteur de la relance», COM(2009) 114 final du 4.3.2009.

Le marché du crédit hypothécaire de l'UE est important: en 2008, l'encours des prêts hypothécaires résidentiels de l'UE-27 représentait presque 6 000 milliards d'EUR, soit environ la moitié du PIB de l'UE⁵. Le marché hypothécaire européen est également d'une importance vitale pour les millions d'Européens qui remboursent actuellement un crédit hypothécaire et pour les propriétaires en puissance. Contracter un emprunt hypothécaire est l'une des plus importantes décisions financières de la vie d'un individu, puisqu'elle peut représenter un engagement financier sur plusieurs décennies.

L'endettement des ménages s'accroît partout en Europe. En soi, cela ne signifie pas que les prêts et les emprunts soient irresponsables, dès lors que le niveau d'endettement reste supportable et que les remboursements sont assurés. Toutefois, les chiffres montrent que les citoyens ont de plus en plus de difficultés à rembourser leurs dettes, ce qui s'est traduit par une augmentation du taux de défaillance et du nombre de saisies. D'autres facteurs que les prêts et les emprunts irresponsables, et notamment le ralentissement économique, peuvent jouer dans ce contexte. Toutefois, les données statistiques, complétées par les contributions qualitatives fournies par les parties intéressées et par des éléments empiriques provenant de toute l'Europe, montrent que ce problème n'est pas un simple phénomène cyclique ou limité à un ou deux États membres, mais qu'il concerne bien toute l'UE.

Tout un éventail de facteurs conditionne la décision d'octroi d'un prêt hypothécaire, le choix d'un type de crédit hypothécaire par l'emprunteur et la capacité de ce dernier à rembourser l'emprunt. Il s'agit notamment de la situation économique générale, des asymétries d'information, des conflits d'intérêts, des lacunes et des incohérences de la réglementation ainsi que d'autres facteurs tels que la culture financière de l'emprunteur et les structures de financement des prêts hypothécaires. Si ces autres facteurs jouent manifestement un rôle, il reste que le comportement irresponsable de certains acteurs du marché a contribué au développement de la bulle immobilière et a été l'un des éléments clés de la crise financière. Il est donc clair qu'il faut prendre des mesures à l'encontre des emprunts et des prêts irresponsables afin d'éviter une réapparition des conditions qui ont entraîné la crise financière actuelle.

Dispositions en vigueur dans le domaine de la proposition

La publicité trompeuse relève de la directive 2006/114/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 en matière de publicité trompeuse et de publicité comparative⁶, qui s'applique aux relations entre professionnels, et de la directive 2005/29/CE du Parlement européen et du Conseil du 11 mai 2005 relative aux pratiques commerciales déloyales des entreprises vis-à-vis des consommateurs dans le marché intérieur⁷. Toutefois, ces instruments ne tiennent pas compte des spécificités du crédit hypothécaire, ni du besoin, pour les consommateurs, de pouvoir comparer les publicités.

Les clauses abusives relèvent de la directive 93/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs⁸, qui introduit la notion de bonne foi, afin d'éviter des déséquilibres significatifs entre les droits et obligations respectifs des consommateurs d'une part, et des vendeurs et des fournisseurs

⁵ *Hypostat 2008: A review of Europe's Mortgage and Housing Markets*, fédération hypothécaire européenne, novembre 2009, pp. 7, 70 et 71.

⁶ JO L 376 du 27.12.2006, p. 21.

⁷ JO L 149 du 11.6.2005, p. 22.

⁸ JO L 95 du 21.4.1993, p. 29.

d'autre part. Cette exigence générale est complétée par une liste d'exemples de clauses pouvant être considérées comme abusives. Toutefois, cet instrument ne tient pas compte non plus des spécificités du crédit hypothécaire. L'information précontractuelle sur les prêts hypothécaires est couverte par le code de conduite volontaire relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement de mars 2001⁹. Ce code de conduite a été approuvé par la Commission dans sa recommandation du 1er mars 2001 relative à l'information précontractuelle devant être fournie aux consommateurs par les prêteurs offrant des prêts au logement¹⁰. Il a pour objectif de préciser quelles informations générales doivent être mises à disposition du consommateur, et de convenir d'une «fiche européenne d'information standardisée» permettant aux consommateurs de comparer les prêts au logement, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du pays. Mais il a été mis en œuvre de manière incohérente et peu satisfaisante.

Un certain nombre d'États membres ont appliqué à leur réglementation nationale en matière de crédit hypothécaire certaines dispositions de la directive 2008/48/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 avril 2008 concernant les contrats de crédit aux consommateurs (directive «crédit aux consommateurs»)¹¹. Celle-ci porte sur les prêts à la consommation d'un montant de 200 à 75 000 EUR et couvre la publicité, l'information précontractuelle et contractuelle et l'évaluation de la solvabilité ainsi que les obligations d'information applicables aux intermédiaires de crédit. Les prêts pour l'achat d'un bien immobilier garanti par une hypothèque ou une autre sûreté comparable et les prêts à la rénovation d'un montant supérieur à 75 000 EUR sont exclus de son champ d'application.

Les établissements de crédit sont soumis au régime d'agrément, d'enregistrement et de surveillance de la directive 2006/48/CE du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2006 concernant l'accès à l'activité des établissements de crédit et son exercice¹². Mais il n'existe pas d'exigences européennes du même ordre pour les institutions non établissements de crédit qui proposent des prêts hypothécaires, ni pour les intermédiaires de crédit.

Cohérence avec les autres politiques et les objectifs de l'Union

Les objectifs de la proposition sont conformes aux politiques et aux objectifs de l'Union. Le traité prévoit l'adoption de mesures destinées à établir et assurer le fonctionnement d'un marché intérieur garantissant un niveau élevé de protection des consommateurs et la liberté de prestation des services. Pour le crédit hypothécaire résidentiel, ce marché est loin d'être achevé, différents obstacles empêchant encore la libre prestation des services.

La présente proposition est en outre cohérente par rapport aux autres objectifs et instruments de l'UE et les complète, notamment dans les domaines de la protection des consommateurs et de la surveillance prudentielle. La directive «crédit aux consommateurs»¹³ a été adoptée en 2008 avec l'objectif d'accroître le niveau de protection dont bénéficient les consommateurs et de favoriser l'intégration du marché du crédit. La présente proposition complète cette directive en créant un cadre analogue pour le crédit hypothécaire. Elle s'inspire dans une large mesure des dispositions en matière de conduite professionnelle prévues par la directive

⁹ Accord européen sur un code de conduite volontaire relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement, 5 mars 2001.

¹⁰ JO L 69 du 10.3.2001, p. 25.

¹¹ JO L 133 du 22.5.2008, p. 66.

¹² JO L 177 du 30.6.2006, p. 1.

¹³ Directive 2008/48/CE concernant les contrats de crédit aux consommateurs, 23 avril 2008.

«crédit aux consommateurs». Toutefois, les spécificités du crédit hypothécaire ont été prises en considération, par exemple par l'introduction d'une obligation de mise en garde dans les dispositions relatives à l'information précontractuelle, et par un renforcement des dispositions qui concernent l'évaluation de la solvabilité. Elle tient ainsi compte du fait que certains États membres appliquent déjà certaines dispositions de la directive «crédit aux consommateurs» au crédit hypothécaire. Par ailleurs, les modifications prévues ou en cours des règles prudentielles et de surveillance applicables au secteur bancaire, par exemple les changements des exigences de fonds propres et des règles concernant la titrisation, auront une incidence directe sur les pratiques des banques en matière de prêt. La présente proposition complète les travaux menés en matière de surveillance en visant à assurer une conduite des affaires responsable et en garantissant l'existence d'un cadre réglementaire applicable à tous les acteurs de la chaîne du prêt. Ensemble, ces initiatives devraient contribuer à réduire le niveau du risque de crédit et à renforcer la stabilité financière.

2. CONSULTATION DES PARTIES INTERESSEES ET ANALYSE D'IMPACT

Consultation des parties intéressées

Méthodes de consultation utilisées, principaux secteurs visés et profil général des répondants

Ces dernières années, la Commission a analysé en profondeur les marchés hypothécaires européens, cette analyse débouchant sur le Livre blanc sur l'intégration du marché européen du crédit hypothécaire¹⁴. Ce livre blanc et les larges consultations qui l'ont précédé font partie intégrante des travaux préparatoires de l'initiative sur le prêt et l'emprunt responsables.

Dans ce contexte, et à la suite de la crise financière, la Commission a lancé une consultation publique visant à recueillir des informations sur les différents aspects et questions liés à la responsabilisation des prêteurs et des emprunteurs. Ses services ont en outre rencontré à plusieurs reprises, tout au long du processus, des représentants des États membres, des prêteurs et des intermédiaires de crédit ainsi que des syndicats et des consommateurs. Le Parlement européen et le Comité économique et social européen ont adopté plusieurs rapports sur des aspects liés à la responsabilité des prêteurs et des emprunteurs. La Commission a consulté le Contrôleur européen de la protection des données en ce qui concerne la protection des données personnelles des consommateurs. Elle a également pris en considération les travaux importants menés dans d'autres enceintes, telles que l'OCDE et la Banque mondiale.

Synthèse des réponses reçues et de la façon dont elles ont été prises en compte

Plusieurs messages clés ressortent à l'issue de ce vaste processus de consultation. Premièrement, le secteur bancaire fait valoir que dans l'UE, les pratiques de prêt irresponsables n'existent pas dans la même mesure qu'aux États-Unis, et que l'intervention européenne est donc superflue. S'il est vrai que les problèmes des marchés hypothécaires européens sont moindres qu'aux États-Unis, des faiblesses analogues dans la réglementation des marchés de l'UE ont été constatées, notamment l'absence de réglementation effective de certains acteurs et des insuffisances dans la réglementation des processus de commercialisation et de vente des prêts hypothécaires. Deuxièmement, les représentants des consommateurs sont favorables à une initiative qui garantira un niveau élevé de protection des consommateurs et qui est susceptible de prévenir le surendettement. Ils apportent également

¹⁴ COM(2007) 807 du 18.12.2007.

leur soutien à des mesures permettant aux consommateurs de comparer les offres et d'accroître la confiance de ces derniers à l'égard de leurs interlocuteurs financiers. Ils sont favorables à une proposition européenne qui ne prévoirait que des normes a minima, les États membres étant libres de renforcer la protection des consommateurs en fonction des conditions et de la culture locales. Troisièmement, les emprunts hypothécaires transfrontières ne représentant à l'heure actuelle qu'un volume limité, certaines parties intéressées ont avancé qu'il serait préférable que les mesures soient arrêtées au niveau national plutôt qu'européen. Les trois points sur lesquels les parties intéressées ont exprimé de la manière la plus unanime leur accord en faveur d'une intervention européenne sont l'évaluation de la solvabilité, la nécessité d'informations précontractuelles claires, compréhensibles et comparables et la nécessité de veiller à ce que tous les acteurs du marché du prêt soient soumis à une réglementation et à une surveillance appropriées.

Les informations recueillies ont confirmé que l'UE était fondée à intervenir dans le domaine de la responsabilisation des prêteurs et des emprunteurs et ont joué un rôle important dans la fixation des priorités de la directive et dans sa conception.

Obtention et utilisation d'expertise

La Commission s'est également référée à une série d'études et de rapports réalisés sur des sujets en rapport avec la responsabilisation des prêteurs et des emprunteurs, et notamment: l'étude de London Economics sur le rôle et la réglementation des prêteurs autres que les établissements de crédit sur les marchés hypothécaires européens (décembre 2008); l'étude de Europe Economics sur les intermédiaires de crédit dans le marché intérieur (janvier 2009); le rapport du groupe d'experts sur les historiques de crédit (juin 2009); le rapport de l'OPTEM sur les tests effectués auprès de consommateurs concernant un nouveau format et un nouveau contenu pour la fiche européenne d'information standardisée sur les prêts hypothécaires (octobre 2009); et l'analyse, par London Economics, des coûts et avantages des différentes options politiques en matière de crédit hypothécaire (mars 2011).

Analyse d'impact

La Commission a procédé à une analyse d'impact.

Cette analyse d'impact a permis de constater l'existence, sur les marchés hypothécaires de l'UE, d'une série de problèmes liés à des pratiques de prêt et d'emprunt irresponsables au stade précontractuel, et de la possibilité, pour les intermédiaires de crédit et les institutions non établissements de crédit, d'adopter des comportements irresponsables. Ces problèmes résultent de défaillances réglementaires et du marché, mais aussi d'autres facteurs tels que le climat économique général et le faible niveau de culture financière. Au stade précontractuel, les problèmes suivants ont été relevés: informations publicitaires ne permettant pas les comparaisons, biaisées, incomplètes et peu claires; informations précontractuelles insuffisantes, complexes, ne permettant pas les comparaisons, peu claires et fournies dans des délais inappropriés; conseils inappropriés; et évaluations inappropriées de l'adéquation du prêt et de la solvabilité de l'emprunteur. D'autres problèmes constatés sont notamment l'inefficacité ou l'incohérence des régimes d'enregistrement, d'agrément et de surveillance pour les intermédiaires de crédit et les organismes de prêt hypothécaire autres que les établissements de crédit, voire l'absence de tels régimes. Ces problèmes peuvent avoir des retombées macroéconomiques importantes, porter préjudice aux consommateurs, faire effet d'obstacles économiques ou juridiques à l'activité transfrontière et créer des conditions de concurrence inégales.

Dans l'analyse d'impact, différentes options d'intervention politique ont été examinées pour chaque catégorie de problème: statu quo, règles fondées sur des principes et règles européennes plus détaillées ou spécifiques. En outre, les différents instruments envisageables ont été passés en revue: autodiscipline, directive, règlement, communication et recommandation.

La conclusion de l'analyse d'impact est que les mesures retenues doivent être prises de manière groupée si l'on veut garantir des prêts et des emprunts responsables dans l'UE, et que l'instrument à privilégier est la directive.

Les options privilégiées par l'analyse d'impact devraient déboucher sur de nets progrès en ce qui concerne la réduction des préjudices subis par le consommateur. Il en résultera un renforcement de la confiance des consommateurs dans les prêteurs, les intermédiaires de crédit et les produits hypothécaires, et une réduction de la probabilité que les consommateurs acquièrent un produit trop onéreux susceptible d'entraîner surendettement, défaillance et, en dernier lieu, saisie. L'effet très favorable de ces mesures sur la confiance des consommateurs devrait également soutenir la demande de produits de crédit hypothécaire et encourager la mobilité des consommateurs au niveau national, et, dans une moindre mesure, transfrontière. Certaines des options retenues ne devraient pas avoir de répercussions significatives sur l'activité des professionnels dans un certain nombre d'États membres, où des obligations analogues existent déjà. En revanche, elles auront une incidence importante sur l'activité transfrontière des prêteurs et des intermédiaires de crédit. Elles favoriseront l'activité transnationale en ouvrant de nouvelles possibilités commerciales et en créant des économies d'échelle et de gamme, avec des conséquences favorables tant pour les professionnels que pour les consommateurs. L'arrivée sur le marché de prêteurs et d'intermédiaires de crédit étrangers devrait renforcer la concurrence et donc se traduire par une gamme plus vaste de produits de crédit pour le consommateur, et peut-être même par une légère baisse des prix. Les options privilégiées entraîneront également des coûts pour les prêteurs et les intermédiaires de crédit. Toutefois, ces coûts seront limités par plusieurs facteurs, notamment le fait que certaines de ces options sont déjà mises en œuvre dans plusieurs États membres, que ces options ont, pour une large part, été adoptées en tant que pratiques courantes par une grande partie du secteur, et que d'importantes synergies entre les options devraient se dégager. Les avantages totaux estimés de ce train de mesures devraient se situer entre 1 272 et 1 931 millions d'EUR. Les coûts totaux non récurrents et récurrents devraient respectivement se situer dans des fourchettes de 383 à 621 millions d'EUR et de 268 à 330 millions d'EUR.

Les différentes options politiques et leur incidence sur les parties concernées sont décrites en détail dans l'analyse d'impact.

3. ÉLÉMENTS JURIDIQUES DE LA PROPOSITION

Base juridique

L'article 114 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne.

Principe de subsidiarité

Le principe de subsidiarité s'applique dans la mesure où la proposition ne porte pas sur un domaine relevant de la compétence exclusive de l'Union.

Les objectifs de l'action envisagée ne peuvent pas être atteints de manière suffisante par les États membres et peuvent dès lors, en raison de l'ampleur et des effets de cette action, être mieux réalisés au niveau de l'Union, pour les raisons suivantes.

Le traité prévoit l'adoption de mesures destinées à établir et assurer le fonctionnement d'un marché intérieur garantissant un niveau élevé de protection des consommateurs et la liberté de prestation des services. Pour le crédit hypothécaire résidentiel, ce marché est loin d'être achevé, différents obstacles empêchant encore la libre prestation des services et la création d'un marché intérieur. Ces obstacles limitent l'activité transfrontière, du côté aussi bien de l'offre que de la demande, ce qui réduit la concurrence. Les prêteurs n'opèrent donc peut-être pas de la manière la plus efficace et les emprunteurs risquent d'être lésés.

Il est possible, par des initiatives européennes adaptées, de s'attaquer aux facteurs qui empêchent de mener des activités ou qui rendent ces activités plus onéreuses dans un autre État membre que dans l'État membre du prestataire. Certains des problèmes relevés sont susceptibles d'augmenter le coût des prêts hypothécaires pour les prestataires nationaux, ou les empêcher de mener leurs activités. Mais les coûts d'entrée sur le marché sont encore exacerbés pour les prêteurs souhaitant s'engager dans une activité transfrontière et risquent de dissuader de nouveaux entrants, restreignant ainsi la concurrence.

Dans un marché unique concurrentiel et efficace garantissant un niveau élevé de protection des consommateurs, ceux-ci sont libres de chercher l'offre la plus adaptée à leurs besoins, dans leur propre pays ou dans un autre État membre. Or les consommateurs européens se tournent encore principalement vers leur marché local lorsqu'ils cherchent des prêts hypothécaires. Les causes peuvent notamment en être une mauvaise information des consommateurs sur les offres disponibles par ailleurs et un manque de confiance des consommateurs du fait d'une information insuffisante ou incorrecte, de la crainte que leurs droits ne soient pas respectés ou d'une moindre protection juridique en cas de problème.

L'intégration financière et la stabilité financière sont des objectifs qui se renforcent mutuellement et qui doivent être atteints au niveau national, mais qui dépendent de mesures ne pouvant être mises en œuvre qu'au niveau de l'UE. Comme l'a montré la récente crise financière, les pratiques de prêt irresponsables dans un pays peuvent rapidement avoir des répercussions au-delà des frontières nationales, notamment du fait de la présence multinationale de certains groupes bancaires ainsi que du caractère international de la titrisation des risques. La présente directive porte plus spécifiquement sur l'interaction entre les prêteurs et intermédiaires de crédit, d'une part, et les citoyens, d'autre part. Les prêts et les emprunts irresponsables ont été l'une des causes de la crise financière: ils ont largement contribué au déclenchement des turbulences qui ont secoué les marchés. Les dispositions proposées devraient garantir, dans l'ensemble de l'UE, des pratiques de prêt hypothécaire responsables qui favorisent la stabilité financière, économique et sociale en Europe.

La création d'un marché intérieur du crédit hypothécaire garantissant un niveau élevé de protection des consommateurs et facilitant la prestation de services dans l'ensemble de l'UE serait parfaitement conforme au traité. Si les États membres sont les seuls à agir, il en résultera sans doute des règles différentes selon les pays, ce qui pourrait nuire au bon fonctionnement du marché intérieur ou lui opposer de nouvelles entraves et déboucher sur une protection des consommateurs inégale dans l'UE. Des normes européennes communes telles que celles proposées devraient favoriser la mise en place d'un marché intérieur efficace et concurrentiel tout en garantissant un niveau élevé de protection des consommateurs. En outre,

l'adoption de telles normes est essentielle pour garantir que les leçons de la crise des subprimes ont bien été retenues, et qu'une telle crise financière ne se reproduira pas.

La proposition est donc conforme au principe de subsidiarité.

Principe de proportionnalité

La proposition respecte le principe de proportionnalité pour les raisons suivantes.

La proposition se limite strictement à ce qui est nécessaire pour atteindre ses objectifs. Elle ne régit pas tous les aspects du prêt et de l'emprunt, mais se concentre sur certains aspects clés de l'opération de crédit hypothécaire.

Toutes les dispositions proposées ont été examinées sur la base du critère de proportionnalité et ont fait l'objet d'une consultation approfondie, dans le but de garantir le caractère approprié et proportionné de la réglementation.

La proposition permet l'adoption ultérieure de mesures d'exécution ou de normes techniques au cas où certains aspects particuliers nécessiteraient une clarification ou l'élaboration d'orientations techniques plus détaillées.

Le 23 septembre 2009, la Commission a adopté des propositions de règlements instituant respectivement l'ABE, l'AEAPP et l'AEMF¹⁵. Elle souhaite rappeler à ce propos la déclaration relative aux articles 290 et 291 du TFUE qu'elle a faite au moment de l'adoption des règlements instituant ces autorités européennes de surveillance: «En ce qui concerne la procédure relative à l'adoption de normes réglementaires, la Commission souligne le caractère unique du secteur des services financiers, qui résulte de la structure Lamfalussy et a été explicitement reconnu par la déclaration 39 annexée au traité sur le fonctionnement de l'UE. La Commission doute cependant sérieusement que les restrictions de son rôle dans l'adoption des actes délégués et des actes d'application soient conformes aux articles 290 et 291 du traité sur le fonctionnement de l'UE».

Choix des instruments

Instrument(s) proposé(s): directive.

D'autres moyens ne seraient pas appropriés pour les raisons suivantes:

Une harmonisation complète n'est pas toujours nécessaire ni appropriée; ainsi, la structure des marchés immobiliers et hypothécaires diffère selon les pays de l'UE, de même que les produits et les structures de rémunération. L'intervention européenne doit être suffisamment ciblée pour être efficace, tout en se situant à un niveau assez élevé pour tenir compte de la diversité européenne. La directive laisse une marge de manœuvre suffisante quant au degré d'harmonisation. Ses dispositions ciblées permettent de tenir compte de toute la diversité des marchés hypothécaires européens.

Il est recommandé que l'instrument juridique employé pour l'ensemble de mesures proposé soit la directive.

¹⁵ http://ec.europa.eu/internal_market/finances/committees/index_fr.htm#package

4. INCIDENCE BUDGETAIRE

Hormis les coûts administratifs normaux liés au contrôle de l'application de la législation européenne, la mesure envisagée n'aura pas d'incidence budgétaire, puisqu'aucun nouveau comité n'est créé et qu'aucun engagement financier n'est contracté.

5. INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

Réexamen / révision / clause de suppression automatique

La proposition comprend une clause de réexamen.

Espace économique européen

L'acte proposé concerne un domaine intéressant l'EEE et devrait donc être étendu à celui-ci.

Explication détaillée de la proposition

Le résumé succinct ci-dessous vise à faciliter le processus décisionnel en décrivant les principaux éléments de la directive.

L'article 1^{er} (objet) précise que la directive a pour objet le crédit hypothécaire aux consommateurs et certaines exigences prudentielles et de surveillance applicables aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit. La directive porte donc sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et non commercial.

L'article 2 (champ d'application) définit le champ d'application de la directive, à savoir les contrats de crédit garantis par une hypothèque ou une autre sûreté, les prêts destinés à l'achat d'un bien immobilier et certains contrats de crédit visant à financer la rénovation d'un bien immobilier. La directive n'exclut pas la possibilité, pour les États membres, d'étendre son champ d'application à d'autres bénéficiaires tels que les petites et moyennes entreprises, voire à des transactions portant sur des biens immobiliers commerciaux.

L'article 3 (définitions) définit les termes utilisés dans la directive. Dans la mesure du possible, les définitions ont été alignées sur celles d'autres textes européens, notamment la directive 2008/48/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 avril 2008 concernant les contrats de crédit aux consommateurs, et la directive 2002/92/CE du Parlement européen et du Conseil du 9 décembre 2002 sur l'intermédiation en assurance¹⁶. Toutefois, certaines ont été adaptées aux besoins de la présente proposition, compte tenu de ses spécificités.

L'article 4 (autorités compétentes) impose aux États membres de désigner des autorités compétentes pour la mise en œuvre de la directive.

L'article 5 (règles de conduite pour la fourniture de prêts aux consommateurs) et l'article 6 (exigences de compétences professionnelles) énonce des conditions importantes applicables aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit afin de garantir un degré élevé de professionnalisme lors de la fourniture d'un prêt hypothécaire, notamment l'obligation d'agir

¹⁶ JO L 9 du 15.1.2003, p. 3.

dans le meilleur intérêt du consommateur et l'obligation de disposer de connaissances et de compétences appropriées.

L'article 7 (dispositions générales applicables à la publicité et à la commercialisation) et l'article 8 (informations de base à inclure dans la publicité) établit des principes généraux pour la communication publicitaire et commerciale, et définit la forme et le contenu des informations à inclure dans la publicité. Ces informations de base portent sur les caractéristiques essentielles de l'emprunt et, lorsque celui-ci est garanti par une hypothèque, un avertissement sur les conséquences, pour le consommateur, du non-respect par celui-ci de ses engagements pris aux termes du contrat de crédit. Ces dispositions complètent et élargissent les obligations prévues par la directive 2005/29/CE, du 11 mai 2005, relative aux pratiques commerciales déloyales des entreprises vis-à-vis des consommateurs dans le marché intérieur et modifiant la directive 84/450/CEE du Conseil et les directives 97/7/CE, 98/27/CE et 2002/65/CE du Parlement européen et du Conseil et le règlement (CE) no 2006/2004 du Parlement européen et du Conseil («directive sur les pratiques commerciales déloyales»).

L'article 9 (information précontractuelle) crée l'obligation, pour les prêteurs et les intermédiaires de crédit, de mettre à disposition en permanence des informations générales sur la gamme de produits de crédit. Il prévoit en outre l'obligation pour les prêteurs et, le cas échéant, pour les intermédiaires de crédit, de fournir des informations personnalisées au consommateur sur la base de la fiche européenne d'information standardisée. Ces obligations correspondent dans une large mesure aux obligations volontaires prévues par le Code de conduite volontaire relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement. Le contenu et la présentation de la fiche européenne d'information standardisée, telle que figurant à l'annexe II, ont toutefois été actualisés pour tenir compte des résultats des tests réalisés auprès des consommateurs dans les 27 États membres.

L'article 10 (exigences en matière d'information applicables aux intermédiaires de crédit) prévoit que les intermédiaires de crédit communiquent aux consommateurs, avant de fournir leurs services, des informations concernant leur identité, leur statut et leur relation avec le prêteur, afin de renforcer la transparence et d'éviter d'éventuels conflits d'intérêts.

L'article 11 (explications adéquates) instaure l'obligation, pour les prêteurs et les intermédiaires de crédit, de fournir au consommateur, au stade précontractuel, des informations sur le contrat de crédit proposé qui soient adaptées au niveau de connaissances du consommateur et à son expérience du crédit.

L'article 12 (calcul du taux annuel effectif global) concerne le principal indicateur utilisé pour la comparaison entre produits de crédit hypothécaire. Il impose, pour les produits de crédit hypothécaire, l'utilisation de la définition du taux annuel effectif global (TAEG) utilisée dans la directive 2008/48/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 avril 2008, qui fixe des règles à l'échelle de l'Union pour les contrats de crédit aux consommateurs. La méthode de calcul du TAEG est précisée à l'annexe I, et des dispositions permettant de modifier cette méthode de calcul sont également prévues afin de tenir compte d'évolutions futures du marché.

L'article 13 (informations sur le taux débiteur) prévoit que des informations doivent être fournies au consommateur en cas de changement du taux débiteur.

L'article 14 (obligation d'évaluer la solvabilité du consommateur) impose au prêteur d'évaluer la capacité du consommateur à rembourser le prêt, en tenant compte de la situation

personnelle de ce dernier et en se fondant sur des informations suffisantes. Il instaure aussi l'obligation, pour le prêteur, de refuser l'octroi du prêt si les résultats de cette évaluation sont négatifs.

L'article 15 (obligation d'information de la part du consommateur) impose une obligation d'«emprunt responsable», à savoir que l'emprunteur doit fournir des informations complètes et correctes aux fins de l'évaluation de sa solvabilité.

L'article 16 (accès aux bases de données) instaure des dispositions visant à garantir que les prêteurs disposent d'un accès non discriminatoire aux informations des bases de données pertinentes.

L'article 17 (normes de conseil) instaure des normes garantissant que lorsque des conseils sont donnés, il est clair pour l'emprunteur qu'il s'agit de conseils, sans pour autant prévoir d'obligation de fournir des conseils. Il prévoit l'obligation de prendre en considération un nombre suffisant de contrats de crédit existant sur le marché, et de fournir des informations correspondant au profil de l'emprunteur.

L'article 18 (remboursement anticipé) oblige les États membres à veiller à ce que les consommateurs aient le droit de rembourser leur emprunt avant l'expiration du contrat, les États membres étant libres de préciser les conditions d'exercice de ce droit, pour autant que ces conditions ne soient pas excessivement onéreuses.

Les articles 19 à 22 (sur l'agrément, l'enregistrement et la surveillance des intermédiaires de crédit) instaurent les principes d'un cadre réglementaire et de surveillance pour les intermédiaires de crédit. Ce cadre prévoit l'agrément et l'enregistrement des intermédiaires de crédit, qui doivent respecter certaines exigences lors du premier accès à l'activité et de manière continue par la suite, et l'instauration d'un régime de passeport. Ces exigences s'appliquent à tous les intermédiaires de crédit, liés ou non, afin de garantir un degré élevé de professionnalisme dans le secteur.

L'article 23 (agrément, enregistrement et surveillance des prêteurs autres que les établissements de crédit) prévoit que les prêteurs autres que les établissements de crédit doivent faire l'objet d'un agrément, d'un enregistrement et d'une surveillance appropriés, afin que tous les prêteurs, établissements de crédit ou non, soient soumis à une réglementation et à une surveillance adéquates.

L'article 24 (sanctions) oblige les États membres à veiller à ce que des mesures administratives et des sanctions appropriées puissent être arrêtées en cas de non-respect de la directive.

L'article 25 (mécanismes de résolution des litiges) oblige les États membres à mettre en place des organismes de résolution extrajudiciaire des litiges afin de régler les différends entre prêteurs et intermédiaires de crédit, d'une part, et consommateurs, d'autre part.

Les articles 26 à 28 (actes délégués) définissent les procédures à suivre afin que certains éléments de la directive puissent être adaptés, précisés ou actualisés.

L'article 29 (caractère impératif de la directive) et l'article 30 (transposition) précisent respectivement que la directive doit être mise en œuvre par les États membres, et comment elle doit l'être.

L'article 31 (clause de réexamen) prévoit que le caractère approprié et l'efficacité de la directive par rapport à ses objectifs seront réexaminés cinq ans après son entrée en vigueur.

Proposition de

DIRECTIVE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL

sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel

(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

LE PARLEMENT EUROPÉEN ET LE CONSEIL DE L'UNION EUROPÉENNE,
vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, et notamment son article 114,
vu la proposition de la Commission européenne¹⁷,
après transmission du projet d'acte législatif aux parlements nationaux¹⁸,
vu l'avis du Comité économique et social européen¹⁹,
vu l'avis du Comité des régions²⁰,
vu l'avis de la Banque centrale européenne²¹,
après consultation du contrôleur européen de la protection des données²²,
statuant conformément à la procédure législative ordinaire²³,
considérant ce qui suit:

- (1) En mars 2003, la Commission a entrepris de recenser les obstacles au marché intérieur des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et d'en analyser l'impact. En 2007, elle a adopté un livre blanc sur l'intégration du marché européen du crédit hypothécaire²⁴. Elle y annonçait son intention de soumettre à des analyses d'impact notamment les options politiques envisagées en matière d'information précontractuelle, de bases de données sur le crédit, d'évaluation de la solvabilité, de taux annuel effectif global et de conseil. Elle a, par ailleurs, institué un groupe d'experts sur les historiques de crédit, pour l'aider à mettre au point les

¹⁷ JO C XX du XX, p. xx.

¹⁸ JO C XX du XX, p. xx.

¹⁹ JO C XX du XX, p. xx.

²⁰ JO C XX du XX, p. xx.

²¹ JO C XX du XX, p. xx.

²² JO C XX du XX, p. xx.

²³ JO C XX du XX, p. xx.

²⁴ COM(2007) 807 du 18.12.2007.

mesures requises pour améliorer l'accessibilité, la comparabilité et l'exhaustivité des données sur le crédit. Des études ont aussi été lancées sur le rôle et le fonctionnement des intermédiaires de crédit et des prêteurs autres que les établissements de crédit qui proposent des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel.

- (2) Conformément au traité, le marché intérieur est un espace sans frontières intérieures, où la libre circulation des produits et des services et la liberté d'établissement sont garanties. Il est fondamental de développer, au sein de cet espace, un marché du crédit plus efficient et plus transparent, pour promouvoir l'activité transfrontière et créer un marché intérieur des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel. Il existe, entre les États membres, des divergences importantes dans la législation relative à l'exercice de l'activité consistant à fournir ce type de contrats de crédit, ainsi que dans la réglementation et la surveillance des intermédiaires de crédit et des prêteurs autres que les établissements de crédit qui en proposent. Ces divergences restreignent l'activité transfrontière, du côté de l'offre comme de la demande, limitent la concurrence et le choix proposé sur le marché, renchérissent l'activité de prêt pour les prêteurs et peuvent même les dissuader de s'engager dans certaines opérations.
- (3) La crise financière a montré que le comportement irresponsable de participants au marché pouvait miner les fondements du système financier, avec une perte de confiance chez toutes les parties, en particulier les consommateurs, et des conséquences économiques et sociales potentiellement graves. De nombreux consommateurs ont, de fait, perdu confiance dans le secteur financier, tandis que les emprunteurs voyaient leurs emprunts devenir de plus en plus chers, au point, parfois, de ne plus pouvoir les rembourser, ce qui a entraîné une multiplication des cas de défaut de paiement et de vente forcée. Eu égard aux problèmes révélés par la crise, et dans le cadre des efforts mis en œuvre pour garantir l'efficacité et le caractère concurrentiel du marché intérieur, la Commission a proposé des mesures concernant les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, y compris un cadre fiable pour l'intermédiation de crédit, dans l'objectif ultime de marchés fiables et responsables à l'avenir et d'une confiance retrouvée chez les consommateurs²⁵.
- (4) Une série de problèmes, liés au comportement irresponsable des prêteurs et des emprunteurs au stade précontractuel et à la marge de comportement irresponsable dont disposent également les intermédiaires de crédit et les prêteurs autres que les établissements de crédit, a été identifiée sur les marchés européens du crédit hypothécaire. Certains problèmes concernaient des emprunts libellés dans une monnaie étrangère que des consommateurs avaient souscrits dans cette monnaie en raison du taux d'intérêt avantageux proposé, mais sans bien comprendre le risque de change lié. Tous les problèmes identifiés résultent de défaillances réglementaires et du marché, mais aussi d'autres facteurs tels que le climat économique général et le faible niveau de culture financière. Au nombre des problèmes relevés figurent également l'inefficacité, l'incohérence, voire l'absence de régimes d'enregistrement, d'agrément et de surveillance pour les intermédiaires de crédit et les prêteurs autres que les établissements de crédit qui octroient des crédits relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel. Ces problèmes peuvent avoir des retombées macroéconomiques

²⁵ «L'Europe, moteur de la relance», COM(2009) 114 final du 4.3.2009.

importantes, porter préjudice aux consommateurs, faire effet d'obstacles économiques ou juridiques à l'activité transfrontière et créer des conditions de concurrence inégales.

- (5) Pour faciliter l'avènement d'un marché intérieur des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel fonctionnant sans heurts, tout en garantissant un niveau élevé de protection aux consommateurs, il est nécessaire de mettre en place un cadre harmonisé à l'échelle de l'Union dans un certain nombre de domaines. Il est également nécessaire d'instaurer des normes harmonisées, afin de garantir que les consommateurs souhaitant souscrire un contrat de crédit relatif à un bien immobilier à usage résidentiel peuvent le faire en toute confiance, en sachant que les prêteurs avec lesquels ils traitent agissent de manière professionnelle et responsable.
- (6) La présente directive devrait améliorer les conditions de fonctionnement du marché intérieur en rapprochant les législations des États membres et en instaurant des normes de qualité pour certains services, notamment la distribution et la fourniture de contrats de crédit par les prêteurs et les intermédiaires de crédit. L'instauration de normes de qualité pour la fourniture de contrats de crédit suppose nécessairement de mettre en vigueur des exigences en matière d'agrément et de surveillance.
- (7) Dans les domaines non couverts par la présente directive, les États membres devraient être libres de maintenir en vigueur ou d'adopter des dispositions de droit national. Ils devraient ainsi pouvoir maintenir en vigueur ou adopter de telles dispositions dans des domaines tels que le droit des contrats pour ce qui concerne la validité des contrats de crédit, l'évaluation des biens immobiliers, leur inscription au registre foncier, l'information contractuelle, les aspects post-contractuels et le traitement des défauts de paiement.
- (8) Ne se trouvant pas dans la même situation, consommateurs et entreprises n'ont pas besoin du même niveau de protection. S'il importe de garantir les droits des consommateurs par des dispositions auxquelles les contrats ne peuvent déroger, il est raisonnable de laisser les entreprises et les prêteurs conclure d'autres types de contrats. Il convient donc que la présente directive s'applique aux crédits octroyés aux consommateurs. Les États membres devraient toutefois avoir la possibilité d'en étendre le champ d'application à des personnes physiques ou morales qui ne sont pas des consommateurs, et notamment aux microentreprises au sens de la recommandation 2003/361/CE de la Commission du 6 mai 2003 concernant la définition des micro, petites et moyennes entreprises²⁶.
- (9) La présente directive vise à garantir que tous les crédits aux consommateurs donnent lieu à un niveau élevé de protection. Il convient, par conséquent, qu'elle s'applique aux crédits garantis par un bien immobilier ou aux crédits utilisés pour acheter un bien immobilier dans certains États membres, ainsi qu'aux crédits utilisés pour rénover un bien immobilier qui ne sont pas couverts par la directive 2008/48/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 avril 2008 concernant les contrats de crédit aux consommateurs et abrogeant la directive 87/102/CEE du Conseil²⁷, qui fixe des règles à l'échelle de l'Union pour les contrats de crédit aux consommateurs. Elle ne devrait pas s'appliquer à certains types de contrats de crédit, dans le cadre desquels le crédit

²⁶ JO L 124 du 20.5.2003, p. 36.

²⁷ JO L 133 du 22.5.2008, p. 66.

est accordé par un employeur à ses salariés dans certaines circonstances, comme le prévoit déjà la directive 2008/48/CE.

- (10) La présente directive ne devrait pas s'appliquer à certains contrats de crédit dans le cadre desquels le crédit doit être remboursé à terme par le produit de la vente d'un bien immobilier et dont l'objectif premier est de faciliter la consommation, tels que les hypothèques rechargeables ou autres produits spécialisés équivalents. Ces contrats de crédit ont des caractéristiques spécifiques, qui sortent du champ d'application de la présente directive. L'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur est, par exemple, inutile dans un tel cas, puisque les paiements vont du prêteur à l'emprunteur, et non l'inverse. Ce type de transactions implique aussi, entre autres choses, une information précontractuelle fondamentalement différente. D'autres produits tels que les viagers, qui ont des fonctions comparables aux hypothèques inversées ou aux hypothèques à vie, n'impliquent pas l'octroi d'un crédit et devraient donc rester en dehors du champ d'application de la présente directive. La présente directive devrait toutefois s'appliquer aux prêts garantis dont l'objectif premier est de faciliter l'achat d'un bien immobilier, y compris les prêts dans le cadre desquels le remboursement du principal n'est pas exigé ou qui visent à fournir un financement temporaire entre la vente d'un bien immobilier et l'achat d'un autre.
- (11) Pour des raisons de sécurité juridique, il conviendrait d'assurer la cohérence et la complémentarité du cadre adopté par l'Union dans le domaine des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel avec d'autres actes qu'elle a adoptés, notamment dans les domaines de la protection des consommateurs et de la surveillance prudentielle. Certaines définitions essentielles, comme celle des termes «consommateur», «prêteur», «intermédiaire de crédit», «contrat de crédit» et «support durable», de même que certains concepts-clés utilisés dans les informations de base pour désigner les caractéristiques financières du crédit, tels que le coût total du crédit pour le consommateur, le montant total dû par le consommateur, le taux annuel effectif global et le taux débiteur, devraient être alignés sur ceux employés dans la directive 2008/48/CE, afin que les mêmes termes désignent les mêmes choses, que le crédit soit un crédit à la consommation ou un crédit immobilier résidentiel. Les États membres devraient, par conséquent, veiller à une cohérence d'application et d'interprétation dans la transposition de la présente directive.
- (12) Afin de garantir aux consommateurs l'existence d'un cadre cohérent en matière de crédit et de minimiser les charges administratives qui pèsent sur les prêteurs et les intermédiaires, la présente directive devrait, pour l'essentiel, suivre la structure de la directive 2008/48/CE, et notamment les principes selon lesquels la publicité relative aux contrats de crédit fournit des informations au consommateur en utilisant un exemple représentatif, le consommateur reçoit des informations précontractuelles détaillées présentées sous la forme d'un document standardisé, il reçoit ensuite des explications adéquates avant la conclusion du contrat de crédit, et le prêteur évalue sa solvabilité avant l'octroi du crédit. De la même manière, pour garantir des conditions de concurrence égales au regard des dispositions de la directive 2008/48/CE, les prêteurs devraient jouir d'un accès non discriminatoire aux bases de données pertinentes sur le crédit. Sur le modèle de la directive 2008/48/CE, la présente directive devrait garantir un agrément, un enregistrement et une surveillance adéquats de tous les prêteurs qui octroient des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel et fixer des exigences concernant la mise en place de mécanismes de règlement extrajudiciaire des litiges et l'accès à ces mécanismes.

- (13) La présente directive devrait compléter la directive 2002/65/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 septembre 2002 concernant la commercialisation à distance de services financiers auprès des consommateurs, et modifiant les directives 90/619/CEE du Conseil, 97/7/CE et 98/27/CE²⁸, qui prévoit un droit de rétractation et dispose que le consommateur doit être informé de l'existence ou de l'absence d'un tel droit. Toutefois, bien que la directive 2002/65/CE offre au fournisseur la possibilité de communiquer certaines informations précontractuelles après la conclusion du contrat, une telle disposition ne conviendrait pas dans le cas des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, compte tenu de l'importance de l'engagement financier pris par le consommateur. En outre, comme le prévoit la directive 85/577/CEE du Conseil du 20 décembre 1985 concernant la protection des consommateurs dans le cas de contrats négociés en dehors des établissements commerciaux (directive sur le démarchage à domicile)²⁹, les consommateurs devraient bénéficier d'un droit de rétractation dans le cas des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel conclus hors des locaux du prêteur et devraient être informés de l'existence de ce droit.
- (14) Parallèlement, il importe de tenir compte des particularités des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, particularités qui justifient une approche différenciée. Étant donné la nature de ces contrats de crédit et leurs conséquences possibles pour le consommateur, l'information publicitaire et les informations précontractuelles personnalisées devraient inclure des mises en garde spécifiques, par exemple en ce qui concerne la nature et les implications de la garantie associée à l'emprunt. Conformément à ce qui se faisait déjà sur une base volontaire dans le secteur du crédit hypothécaire, des informations précontractuelles de caractère général devraient pouvoir être fournies à tout moment, en sus des informations précontractuelles personnalisées. Si une approche différenciée se justifie, c'est aussi parce qu'il faut tirer les leçons de la crise financière et veiller à ce que l'octroi des prêts se fasse sur des bases saines. À cet égard, il conviendrait de prévoir des dispositions plus strictes, pour l'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur, qu'en matière de crédits aux consommateurs, d'exiger des intermédiaires de crédit des informations plus précises sur leur statut et les relations qu'ils entretiennent avec le prêteur, afin de pouvoir déceler tout conflit d'intérêts potentiel, et de veiller à ce que tous les acteurs participant à l'octroi de contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel soient dûment agréés, enregistrés et surveillés.
- (15) Les intermédiaires exercent souvent d'autres activités que la seule intermédiation de crédit, en particulier l'intermédiation en assurance ou la prestation de services d'investissement. Il conviendrait donc que la présente directive soit aussi cohérente avec la directive 2002/92/CE du Parlement européen et du Conseil du 9 décembre 2002 sur l'intermédiation en assurance³⁰, ainsi qu'avec la directive 2004/39/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers, modifiant les directives 85/611/CEE et 93/6/CEE du Conseil et la directive 2000/12/CE du Parlement européen et du Conseil et abrogeant la directive 93/22/CEE du Conseil³¹. En particulier, les exigences

²⁸ JO L 271 du 9.10.2002, p. 16.

²⁹ JO L 372 du 31.12.1985, p. 31.

³⁰ JO L 9 du 15.1.2003, p. 3.

³¹ JO L 145 du 30.4.2004, p. 1.

prudentielles applicables aux intermédiaires devraient être globalement alignées sur celles prévues dans la directive 2002/92/CE, afin de simplifier la procédure d'établissement comme intermédiaire de crédit et l'exercice de cette activité sur une base transfrontière.

- (16) Le cadre juridique applicable devrait donner aux consommateurs l'assurance que les prêteurs et les intermédiaires de crédit vont agir au mieux de leurs intérêts. Pour s'assurer cette confiance des consommateurs, il est notamment fondamental d'exiger du secteur un haut degré d'équité, d'honnêteté et de professionnalisme. Il conviendrait que la présente directive exige la preuve des connaissances et compétences nécessaires au niveau des établissements, mais que les États membres restent libres de maintenir en vigueur ou d'adopter de telles exigences pour les personnes physiques.
- (17) Les prêteurs et les intermédiaires de crédit ont fréquemment recours à des annonces publicitaires, proposant souvent des conditions spéciales, pour éveiller l'intérêt des consommateurs pour un produit particulier. Les consommateurs devraient donc être protégés contre la publicité déloyale ou mensongère et pouvoir comparer les offres. Aussi est-il nécessaire de prévoir des dispositions spécifiques sur la publicité des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, ainsi qu'une liste d'éléments à faire figurer dans les annonces publicitaires et les documents à caractère commercial destinés aux consommateurs, pour permettre à ceux-ci de comparer les offres. Ces dispositions devraient tenir compte des particularités des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, par exemple du fait que, si le consommateur ne rembourse pas son prêt, il risque de perdre son bien immobilier. Les États membres devraient rester libres d'instaurer ou de maintenir en vigueur, dans leur législation nationale, des exigences d'information pour les publicités ne comportant aucune information sur le coût du crédit.
- (18) La publicité tend à se concentrer sur un ou plusieurs produits en particulier, alors que les consommateurs devraient pouvoir se décider en pleine connaissance de toute la gamme des produits proposés en matière de crédit. Les informations de caractère général jouent un rôle important à cet égard, en portant à l'attention du consommateur toute la gamme des produits et services offerts par un prêteur ou un intermédiaire de crédit particulier et en lui permettant de découvrir leurs principales caractéristiques. Il conviendrait donc que le consommateur puisse, à tout moment, avoir accès à des informations de caractère général sur les formules de crédit disponibles. Il conviendrait aussi qu'il reçoive des informations personnalisées suffisamment longtemps avant la conclusion du contrat de crédit pour pouvoir comparer les produits proposés et leurs caractéristiques.
- (19) Afin de garantir l'égalité des conditions de concurrence et afin que les consommateurs puissent se déterminer en fonction des caractéristiques des formules de crédit proposées plutôt qu'en fonction du canal de distribution par lequel ils y ont accès, il conviendrait qu'ils reçoivent des informations sur le crédit, indépendamment de la question de savoir s'ils traitent directement avec un prêteur ou passent par un intermédiaire de crédit.
- (20) La recommandation 2001/193/CE de la Commission relative à l'information précontractuelle devant être fournie aux consommateurs par les prêteurs offrant des

prêts au logement³² a avalisé le code de conduite volontaire adopté en 2001 par les associations et fédérations représentant respectivement les prêteurs et les consommateurs, qui contient une fiche européenne d'information standardisée (FEIS). Cette fiche fournit des informations, personnalisées à l'intention de l'emprunteur, sur le contrat de crédit qu'il souscrit. Dans sa recommandation, la Commission s'était engagée à veiller au respect du code, à en évaluer l'efficacité et à envisager une législation contraignante s'il devait apparaître que la recommandation n'était pas totalement suivie. Les éléments qu'elle a recueillis depuis lors montrent que, si l'on veut que la fiche européenne d'information standardisée soit claire et compréhensible et contienne toutes les informations jugées pertinentes par les consommateurs, il est nécessaire d'en revoir le contenu et la présentation. Il conviendrait d'y apporter les améliorations nécessaires mises en évidence par les tests conduits auprès des consommateurs dans tous les États membres. La structure de la fiche devrait être revue (notamment l'ordre dans lequel les rubriques apparaissent), les informations formulées de manière plus conviviale, certaines rubriques fusionnées, comme le «taux d'intérêt nominal» et le «taux annuel effectif global», et certaines nouvelles rubriques ajoutées, par exemple «organe externe de traitement des plaintes» et «risques et avertissements».

- (21) Afin de garantir la plus grande transparence possible et de prévenir les abus liés à d'éventuels conflits d'intérêts lorsque les consommateurs recourent aux services d'intermédiaires de crédit, il conviendrait que ces derniers soient soumis à certaines obligations d'information préalable à leur prestation de services. À ce titre, ils devraient notamment fournir des informations sur leur identité et les liens qu'ils entretiennent avec les prêteurs, en indiquant par exemple s'ils couvrent les produits d'un large éventail ou seulement d'un nombre plus limité de prêteurs. Les intermédiaires de crédit qui ne sont pas liés à un prêteur ou à un groupe de prêteurs devraient en outre informer le consommateur de l'existence de commissions payables par les prêteurs pour le compte desquels ils agissent et des variations possibles de ces commissions.
- (22) Le consommateur peut malgré tout avoir besoin d'une aide supplémentaire pour déterminer quel est le contrat de crédit, parmi l'éventail des produits proposés, qui convient le mieux à ses besoins et à sa situation financière. Les prêteurs et, lorsque la transaction passe par un intermédiaire de crédit, les intermédiaires de crédit devraient fournir cette aide au consommateur pour les formules de crédit qu'ils lui proposent. Il conviendrait donc que les informations nécessaires sur ces produits lui soient fournies et que leurs caractéristiques essentielles lui soient expliquées de manière personnalisée, afin qu'il comprenne les effets qu'ils sont susceptibles d'avoir sur sa situation économique. Les États membres devraient pouvoir déterminer quand, et dans quelle mesure, de telles explications sont à fournir au consommateur, compte tenu du contexte particulier dans lequel le crédit est proposé, de l'aide dont le consommateur a besoin et de la nature des différentes formules de crédit.
- (23) Afin de favoriser l'établissement et le fonctionnement du marché intérieur et d'assurer aux consommateurs un niveau élevé de protection dans toute l'Union, il est nécessaire de veiller à ce que les informations relatives aux taux annuels effectifs globaux soient comparables dans l'ensemble de l'Union. Le coût total du crédit pour le

³² JO L 69 du 10.3.2001, p. 25.

consommateur devrait inclure tous les coûts que le consommateur doit payer au titre du contrat de crédit, à l'exception des frais de notaire. Il devrait, par conséquent, inclure les intérêts, les commissions, les taxes, les frais d'honoraires des intermédiaires de crédit et tous autres frais appliqués, ainsi que le coût de l'assurance ou d'autres produits auxiliaires, lorsque l'achat de tels produits est obligatoire pour obtenir le crédit aux conditions annoncées. Dès lors qu'au stade précontractuel, le taux annuel effectif global ne peut être indiqué que par un exemple, cet exemple devrait être représentatif. Il devrait ainsi correspondre, par exemple, à la durée moyenne et au montant moyen du crédit accordé pour le type de contrat de crédit envisagé. Étant donné la complexité du calcul du taux annuel effectif global (par exemple, dans le cas de crédits à taux d'intérêt variable ou pour lesquels l'amortissement n'est pas standard), et afin de pouvoir tenir compte des innovations apportées aux produits, la méthode de calcul du taux annuel effectif global pourrait être précisée, ou modifiée, par des normes techniques de réglementation. La définition et la méthode de calcul du taux annuel effectif global prévues dans la présente directive devraient être les mêmes que dans la directive 2008/48/CE, afin d'aider le consommateur à comprendre et à comparer. Ces définitions et méthodes pourraient toutefois diverger à l'avenir si la directive 2008/48/CE devait être modifiée. Les États membres sont libres de maintenir en vigueur ou d'instaurer l'interdiction de modifications unilatérales du taux débiteur par le prêteur.

- (24) L'évaluation de la solvabilité devrait tenir compte de tous les facteurs susceptibles d'influer sur la capacité de remboursement du consommateur sur toute la durée de son emprunt, et notamment, mais pas exclusivement, ses revenus, ses dépenses régulières, sa cote de crédit, son historique de crédit, sa capacité à faire face à des ajustements de taux d'intérêt et ses autres engagements financiers en cours. Des dispositions supplémentaires seront peut-être nécessaires pour préciser les différents éléments pouvant être pris en considération dans une évaluation de solvabilité. Les États membres pourront produire des lignes directrices sur la méthode et les critères à appliquer pour évaluer la solvabilité d'un consommateur; ils pourront, par exemple, fixer des limites pour le ratio montant à financer/valeur du bien ou le ratio montant à financer/revenus.
- (25) Une évaluation de solvabilité se concluant par un résultat négatif devrait signaler au prêteur que le crédit est trop cher pour le consommateur concerné et qu'il ne doit donc pas le lui accorder. Un tel résultat négatif peut découler de toute une série d'éléments, notamment, mais pas exclusivement, la consultation d'une base de données ou une cote de crédit négative. Une évaluation de solvabilité débouchant sur un résultat positif ne devrait pas obliger le prêteur à accorder le prêt.
- (26) Il conviendrait, afin de faciliter l'évaluation de leur solvabilité, que les consommateurs fournissent au prêteur ou à l'intermédiaire de crédit toutes les informations pertinentes dont ils disposent sur leur situation financière et personnelle. Ils ne devraient cependant pas être pénalisés lorsqu'ils ne sont pas en mesure de fournir certaines informations ou des évaluations quant à l'évolution future de leur situation financière. Les États membres devraient pouvoir déterminer les sanctions applicables lorsque les consommateurs fournissent sciemment des informations incomplètes ou inexacts.
- (27) La consultation d'une base de données sur le crédit est un élément utile pour l'évaluation de la solvabilité. Certains États membres imposent aux prêteurs d'évaluer la solvabilité des consommateurs en se fondant sur une consultation de la base de

données appropriée. Il conviendrait que les prêteurs puissent consulter une telle base de données sur toute la durée des prêts, afin de pouvoir déceler et évaluer le risque de défaut de paiement. Lorsque ce risque est manifeste ou objectivement démontré, le prêteur devrait contacter le consommateur pour discuter avec lui les différentes options possibles pour éviter le défaut de paiement, telles qu'un rééchelonnement du prêt. Dans tous les cas, le prêteur ne devrait pas envisager de retirer son prêt avant d'avoir d'abord envisagé avec le consommateur toutes les alternatives possibles pour éviter le défaut de paiement. Conformément à la directive 95/46/CE du Parlement européen et du Conseil du 24 octobre 1995 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données³³, le prêteur devrait informer le consommateur de ce qu'il va consulter une base de données sur le crédit avant de procéder à cette consultation, et le consommateur devrait avoir le droit d'accéder aux données à caractère personnel le concernant qui sont traitées dans cette base de données afin, si nécessaire, de les faire rectifier, effacer ou verrouiller lorsqu'elles sont inexactes ou ont fait l'objet d'un traitement illégal.

- (28) Afin d'empêcher les distorsions de concurrence entre les prêteurs, il conviendrait de garantir que tous (établissements de crédit et autres prêteurs proposant des contrats de crédit sur des biens immobiliers à usage résidentiel) ont accès à toutes les bases de données publiques et privées sur le crédit aux consommateurs. Ces conditions ne devraient donc pas inclure l'obligation d'être établi comme établissement de crédit. Les conditions d'accès telles que le coût de l'accès ou l'obligation que toute demande d'information soit fondée sur une demande de crédit continueraient à s'appliquer. Les États membres sont libres de déterminer si, dans leur juridiction, les intermédiaires de crédit peuvent également avoir accès à ces bases de données.
- (29) Lorsqu'une décision de rejet d'une demande de crédit se fonde sur les données obtenues par consultation d'une base de données, ou sur l'absence de données pertinentes dans cette base de données, il conviendrait que le prêteur en informe le consommateur et qu'il lui communique le nom de la base de données consultée ainsi que tout autre élément requis par la directive 95/46/CE, afin de permettre au consommateur d'exercer son droit d'accéder aux données à caractère personnel le concernant qui sont traitées dans cette base de données et, si nécessaire, de les faire rectifier, effacer ou verrouiller. Lorsqu'une décision de rejet d'une demande de crédit est une décision automatique ou résulte de l'application d'une méthode systématique telle qu'un système de cotation de crédit, il conviendrait que le prêteur en informe le consommateur, qu'il lui explique la logique sous-tendant la décision et comment demander un réexamen, non automatisé, de la décision automatique. Le prêteur ne devrait cependant pas être tenu de fournir ces informations lorsque cela est interdit par une autre législation de l'Union, par exemple la législation sur le blanchiment de capitaux ou le financement du terrorisme. Ces informations ne devraient pas non plus être fournies lorsque ce serait contraire à des objectifs d'ordre public ou de sécurité publique, tels que la prévention et la détection des délits, ainsi que les enquêtes et les poursuites en la matière.
- (30) La présente directive prévoit l'utilisation de données à caractère personnel dans le contexte de l'évaluation de la solvabilité du consommateur. Afin de garantir la

³³ JO L 281 du 23.11.1995, p. 31.

protection des données à caractère personnel, la directive 95/46/CE s'applique aux traitements de données effectués dans le cadre de telles évaluations.

- (31) Afin d'être en mesure de comprendre la nature du service offert, les consommateurs devraient être sensibilisés à ce qui constitue une recommandation personnalisée de contrats de crédit adaptés à leurs besoins et à leur situation financière («conseils»), et savoir quand une telle recommandation leur est fournie ou quand elle ne l'est pas. Il conviendrait que les entités ou les personnes qui délivrent ces conseils obéissent à des normes générales garantissant que le consommateur se voit proposer une série de produits adaptés à ses besoins et à sa situation. Ce service devrait être fondé sur une analyse loyale et suffisamment vaste des produits existant sur le marché, ainsi que sur un examen approfondi de la situation financière, des préférences et des objectifs du consommateur. Un tel examen devrait se baser sur des informations à jour et des hypothèses raisonnables quant à l'évolution de la situation du consommateur sur toute la durée du prêt. Les États membres pourront préciser comment l'adéquation d'un produit donné pour un consommateur doit s'apprécier lors de la fourniture de conseils.
- (32) La capacité que peuvent avoir certains consommateurs de rembourser leur emprunt avant l'échéance du contrat de crédit peut jouer un rôle important dans le marché unique, en y renforçant la concurrence et en y favorisant la libre circulation des personnes. Il existe cependant des différences importantes dans les principes et les conditions de remboursement appliqués au niveau national, notamment les conditions dans lesquelles un remboursement anticipé peut avoir lieu. Il est nécessaire, tout en reconnaissant la diversité des mécanismes de financement hypothécaire et la gamme des produits existants, d'édicter au niveau de l'Union certaines normes relatives au remboursement anticipé du crédit, afin que les consommateurs aient la possibilité de s'acquitter de leurs obligations avant la date prévue dans le contrat de crédit et qu'ils aient suffisamment confiance pour comparer les offres et sélectionner les produits les mieux adaptés à leurs besoins. Il conviendrait, par conséquent, que les États membres garantissent aux consommateurs, soit par voie législative, soit au moyen de clauses contractuelles, un droit légal ou contractuel au remboursement anticipé. Les États membres devraient néanmoins pouvoir définir les conditions d'exercice de ce droit. Ces conditions peuvent notamment consister à limiter ce droit dans le temps, à prévoir un traitement différent selon le type de taux débiteur (fixe ou variable) ou à prévoir un nombre restreint de circonstances dans lesquelles il peut être exercé. Les États membres pourraient également prévoir que le créancier a droit à une indemnisation équitable, objectivement justifiée, pour les coûts directement encourus du fait du remboursement anticipé du crédit. Dans tous les cas, l'exercice du droit au remboursement anticipé, si celui-ci doit intervenir dans une période pour laquelle le taux débiteur est fixe, pourrait être subordonné à l'existence d'un intérêt particulier chez le consommateur. Un tel intérêt particulier pourrait exister, par exemple, en cas de divorce ou de chômage. Lorsqu'un État membre décide de prévoir de telles conditions, celles-ci ne devraient pas rendre excessivement difficile ou onéreux pour le consommateur l'exercice du droit au remboursement anticipé.
- (33) Alors même que les intermédiaires de crédit jouent un rôle central dans la distribution des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel au sein de l'Union, des différences importantes demeurent dans les dispositions nationales relatives à l'exercice de leur activité et à leur surveillance, différences qui créent des obstacles à l'accès à l'activité d'intermédiaire de crédit et à son exercice dans le marché intérieur. L'impossibilité, pour les intermédiaires de crédit, d'opérer librement

dans l'ensemble de l'Union entrave le bon fonctionnement du marché unique des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel. Il est nécessaire, tout en reconnaissant la diversité des acteurs dans le secteur de l'intermédiation de crédit, d'édicter certaines normes au niveau de l'Union pour garantir un haut niveau de professionnalisme et de service.

- (34) Il conviendrait que les intermédiaires de crédit soient enregistrés auprès de l'autorité compétente de l'État membre dans lequel leur résidence ou leur administration centrale est située, après avoir été agréés en application de strictes exigences professionnelles relatives à leur compétence, leur honorabilité et leur couverture par une assurance de la responsabilité civile professionnelle. En vue de favoriser la confiance des consommateurs dans les intermédiaires de crédit, les États membres devraient veiller à ce que les intermédiaires de crédit agréés fassent l'objet d'une surveillance étroite, exercée en continu par l'autorité compétente de l'État membre d'origine. Ces dispositions devraient s'appliquer au moins au niveau des établissements. Les États membres pourront toutefois préciser si les exigences d'agrément et d'enregistrement subséquent s'appliquent aussi au personnel des intermédiaires de crédit.
- (35) Ces exigences d'agrément et d'enregistrement devraient permettre aux intermédiaires de crédit d'opérer dans d'autres États membres, conformément aux principes de libre établissement et de libre prestation de services, à condition qu'une procédure de notification appropriée ait été suivie entre les autorités compétentes concernées. Même lorsqu'un État membre décide que tous les membres du personnel d'un intermédiaire de crédit doivent être agréés et enregistrés, la notification de l'intention de prestation de services devrait se faire pour l'intermédiaire de crédit dans son ensemble, et non au niveau de chaque salarié.
- (36) Afin de garantir l'égalité des conditions de concurrence entre les prêteurs et de promouvoir la stabilité financière, et dans l'attente d'une harmonisation plus poussée, les États membres devraient veiller à mettre en place des mesures appropriées pour l'agrément, l'enregistrement et la surveillance des prêteurs autres que les établissements de crédit qui proposent des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel. Il ne convient pas, pour des raisons de proportionnalité, que la présente directive fixe des conditions détaillées concernant l'agrément, l'enregistrement et la surveillance des prêteurs qui octroient ce type de contrats de crédit et qui ne sont pas des établissements de crédit au sens de la directive 2006/48/CE du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2006 concernant l'accès à l'activité des établissements de crédit et son exercice³⁴. En effet, le nombre de tels prêteurs exerçant leur activité dans l'UE est actuellement limité, de même que leur part de marché et le nombre d'États membres dans lesquels ils opèrent, en particulier depuis la crise financière. Il ne convient pas non plus, pour les mêmes raisons, que la présente directive prévoie l'instauration d'un «passeport» pour ces prêteurs.
- (37) Les États membres devraient définir les sanctions applicables en cas d'infraction aux dispositions nationales adoptées en vertu de la présente directive et veiller à ce qu'elles soient appliquées. Si le choix des sanctions applicables est laissé à la

³⁴ JO L 177 du 30.6.2006, p. 1.

discrétion des États membres, il convient de veiller à ce que celles-ci soient efficaces, proportionnées et dissuasives.

- (38) Il conviendrait que les consommateurs aient accès à des procédures extrajudiciaires de réclamation et de recours pour le règlement des litiges découlant des droits et obligations prévus par la présente directive qui les opposent à des prêteurs avec lesquels ils ont conclu un contrat de crédit relatif à un bien immobilier à usage résidentiel, ou à des intermédiaires de crédit.
- (39) Afin de pouvoir tenir compte de l'évolution des marchés des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, ou de l'évolution des formules de crédit et de facteurs économiques tels que l'inflation, et afin de préciser les modalités d'application de certaines des obligations prévues dans la présente directive, il conviendrait de conférer à la Commission le pouvoir d'adopter des actes délégués conformément à l'article 290 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne. En particulier, le pouvoir devrait être conféré à la Commission d'adopter des actes délégués visant, d'une part, à préciser les exigences professionnelles applicables aux membres du personnel des prêteurs et des intermédiaires de crédit, ainsi que les critères à utiliser pour évaluer la solvabilité du consommateur et garantir qu'il ne se voit pas proposer des formules de crédit qui ne lui conviennent pas, et, d'autre part, à harmoniser davantage la définition de termes clés tels que «défaut de paiement», ainsi que les critères d'enregistrement et les conditions de traitement des données à appliquer aux bases de données sur le crédit.
- (40) Afin de pouvoir tenir compte de l'évolution des marchés des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, y compris de la gamme des produits proposés, il conviendrait de conférer à la Commission, conformément à l'article 290 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, le pouvoir d'adopter des actes délégués visant à modifier le contenu des éléments d'information standard à faire figurer dans les publicités, la forme et le contenu de la fiche européenne d'information standardisée (FEIS), le contenu des informations publiées par les intermédiaires de crédit, la formule de calcul du taux annuel effectif global et les hypothèses utilisées dans ce calcul, et les critères à prendre en considération pour évaluer la solvabilité du consommateur.
- (41) Afin de pouvoir tenir compte de l'évolution de facteurs économiques tels que l'inflation ainsi que de l'évolution des marchés des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, il conviendrait de conférer à la Commission le pouvoir de fixer, par voie de normes techniques de réglementation, le montant monétaire minimum de l'assurance de la responsabilité civile professionnelle ou garantie comparable à souscrire par les intermédiaires de crédit.
- (42) Afin de permettre aux intermédiaires de crédit de proposer plus facilement leurs services sur une base transfrontière, et aux fins de la coopération, de l'échange d'informations et du règlement des litiges entre les autorités compétentes, les autorités compétentes pour l'agrément et la surveillance des intermédiaires de crédit devraient être les autorités compétentes exerçant leur activité sous les auspices de l'Autorité bancaire européenne, conformément à l'article 4, paragraphe 2, du règlement (UE)

n° 1093/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité bancaire européenne)³⁵.

- (43) Il conviendrait que le Parlement européen et le Conseil disposent d'un délai de deux mois à compter de la date de notification pour formuler des objections à l'encontre d'un acte délégué. Il devrait être possible de prolonger ce délai d'un mois, à l'initiative du Parlement européen ou du Conseil, dans des domaines sensibles. Il devrait également être possible au Parlement européen et au Conseil d'informer les autres institutions de leur intention de ne pas formuler d'objections.
- (44) Il sera nécessaire de contrôler le bon fonctionnement de la présente directive, ainsi que les progrès accomplis dans la mise en place d'un marché intérieur des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel offrant aux consommateurs un niveau élevé de protection. Aussi conviendrait-il que la Commission réexamine la présente directive cinq ans après l'expiration du délai de transposition. Dans le cadre de ce réexamen, la Commission devrait notamment analyser l'évolution du marché des prêteurs autres que les établissements de crédit qui octroient des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel et évaluer la nécessité de nouvelles mesures, y compris un passeport pour les prêteurs de ce type, ainsi que l'opportunité d'instaurer des droits et obligations pour le stade post-contractuel et d'étendre le champ d'application de la directive aux prêts aux petites entreprises.
- (45) Une action des seuls États membres risque de déboucher sur des règles différentes, susceptibles de porter atteinte ou de créer de nouveaux obstacles au bon fonctionnement du marché intérieur. Dès lors que l'objectif d'un marché intérieur des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel à la fois efficient, concurrentiel et offrant aux consommateurs un niveau élevé de protection ne peut être atteint de manière suffisante par les États membres, mais peut l'être mieux, en raison des effets de l'action envisagée, au niveau de l'Union, l'Union peut adopter des mesures conformément au principe de subsidiarité consacré à l'article 5 du traité. Conformément au principe de proportionnalité énoncé audit article, la présente directive n'excède pas ce qui est nécessaire pour atteindre cet objectif.
- (46) Conformément au point 34 de l'accord interinstitutionnel «Mieux légiférer»³⁶, les États membres sont encouragés à établir, pour eux-mêmes et dans l'intérêt de l'Union, leurs propres tableaux, qui illustrent, dans la mesure du possible, la concordance entre la présente directive et les mesures de transposition, et à les rendre publics.

³⁵ JO L 331 du 15.12.2010, p. 12.

³⁶ JO C 321 du 31.12.2003, p. 1.

ONT ADOPTÉ LA PRÉSENTE DIRECTIVE:

Chapitre 1

Objet, champ d'application, définitions et autorités compétentes

Article 1

Objet

La présente directive a pour objet d'établir un cadre relatif à certains aspects des dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres concernant les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel conclus avec des consommateurs, ainsi qu'à certains aspects des exigences prudentielles et de surveillance applicables aux intermédiaires de crédit et aux prêteurs.

Article 2

Champ d'application

1. La présente directive s'applique aux contrats de crédit suivants:
 - a) les contrats de crédit garantis par une hypothèque, par une autre sûreté comparable communément utilisée dans un État membre sur les biens immobiliers à usage résidentiel, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel;
 - b) les contrats de crédit destinés à permettre l'acquisition ou le maintien de droits de propriété sur un terrain ou un immeuble à usage résidentiel existant ou à construire;
 - c) les contrats de crédit destinés à la rénovation d'un bien immobilier à usage résidentiel dont une personne est propriétaire ou qu'elle cherche à acquérir, et qui ne relèvent pas de la directive 2008/48/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 avril 2008.

2. La présente directive ne s'applique pas:
 - a) aux contrats de crédit prévoyant que l'emprunt sera remboursé à terme par le produit de la vente d'un bien immobilier;
 - b) aux contrats de crédit qui sont accordés par un employeur à ses salariés à titre accessoire, sans intérêt ou à des taux annuels effectifs globaux inférieurs à ceux pratiqués sur le marché, et qui ne sont pas proposés au public en général.

Article 3

Définitions

Aux fins de la présente directive, on entend par:

- a) «consommateur»: un consommateur au sens de l'article 3, point a), de la directive 2008/48/CE;
- b) «prêteur»: une personne physique ou morale qui consent ou s'engage à consentir un crédit, au sens de l'article 2, dans le cadre de l'exercice de ses activités commerciales ou professionnelles;
- c) «contrat de crédit»: un contrat en vertu duquel un prêteur consent ou s'engage à consentir un crédit, au sens de l'article 2, à un consommateur, directement ou par un intermédiaire de crédit, sous la forme d'un délai de paiement, d'un prêt ou de toute autre facilité de paiement similaire;
- d) «service auxiliaire»: un service financier en rapport avec le contrat de crédit proposé au consommateur par le prêteur ou l'intermédiaire de crédit;
- e) «intermédiaire de crédit»: une personne physique ou morale qui n'agit pas en qualité de prêteur et qui, dans le cadre de l'exercice de ses activités commerciales ou professionnelles, contre une rémunération qui peut être pécuniaire ou revêtir toute autre forme d'avantage économique ayant fait l'objet d'un accord:
 - i) propose aux consommateurs des contrats de crédit au sens de l'article 2;
 - ii) assiste les consommateurs en réalisant des travaux préparatoires pour des contrats de crédit, au sens de l'article 2, autres que ceux visés au point i);
 - iii) conclut avec des consommateurs des contrats de crédit, au sens de l'article 2, pour le compte du prêteur;
- f) «intermédiaire de crédit lié»: un intermédiaire de crédit agissant pour le compte et sous l'entière responsabilité d'un seul prêteur ou d'un seul groupe;
- g) «groupe»: aux fins de la présente directive, des prêteurs conjoints aux fins de l'établissement de comptes consolidés, au sens de la directive 83/349/CEE³⁷;
- h) «établissement de crédit»: un établissement de crédit au sens de l'article 4, point 1), de la directive 2006/48/CE;
- i) «prêteur autre qu'un établissement de crédit»: une personne physique ou morale qui consent ou s'engage à consentir un crédit, au sens de l'article 2, dans le cadre de l'exercice de ses activités commerciales ou professionnelles, et qui n'est pas un établissement de crédit;
- j) «personnel»: les personnes employées par le prêteur ou l'intermédiaire de crédit qui sont en contact avec les consommateurs et qui exercent des activités relevant de la présente directive;
- k) «coût total du crédit pour le consommateur»: le coût total du crédit pour le consommateur au sens de l'article 3, point g), de la directive 2008/48/CE;

³⁷ JO L 193 du 18.7.1993, p. 1.

- l) «montant total dû par le consommateur»: le montant total dû par le consommateur au sens de l'article 3, point h), de la directive 2008/48/CE;
- m) «taux annuel effectif global»: le coût total du crédit pour le consommateur, exprimé en pourcentage annuel du montant total du crédit, compte tenu, le cas échéant, des frais visés à l'article 12, paragraphe 2;
- n) «taux débiteur»: le taux débiteur au sens de l'article 3, point j), de la directive 2008/48/CE;
- o) «évaluation de la solvabilité»: l'évaluation de la capacité du consommateur à rembourser la dette découlant de son crédit;
- p) «support durable»: un support durable au sens de l'article 3, point m), de la directive 2008/48/CE;
- q) «État membre d'origine»:
 - i) lorsque le prêteur ou l'intermédiaire de crédit est une personne physique, l'État membre dans lequel sa résidence est située et dans lequel il exerce son activité;
 - ii) lorsque le prêteur ou l'intermédiaire de crédit est une personne morale, l'État membre dans lequel son siège statutaire est situé, ou, s'il n'a pas de siège statutaire en vertu de son droit national, l'État membre dans lequel son administration centrale est située;
- r) «État membre d'accueil»: l'État membre dans lequel le prêteur ou l'intermédiaire de crédit a une succursale ou offre des services.

Article 4 *Autorités compétentes*

1. Les États membres désignent les autorités compétentes pour la mise en œuvre de la présente directive et veillent à ce qu'elles soient dotées de tous les pouvoirs nécessaires pour s'acquitter de leurs fonctions.

Les États membres désignent comme autorités compétentes pour la mise en œuvre des articles 18, 19, 20, et 21 de la présente directive l'une de celles visées à l'article 4, paragraphe 2, du règlement (UE) no 1093/2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité bancaire européenne) .

Les États membres informent la Commission de la désignation des autorités compétentes, y compris en ce qui concerne la répartition éventuelle des fonctions entre différentes autorités.

2. Les États membres qui comptent plus d'une autorité compétente sur leur territoire veillent à ce que celles-ci collaborent étroitement, de façon à s'acquitter efficacement de leurs fonctions respectives.

Chapitre 2

Obligations applicables aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit

Article 5

Règles de conduite pour la fourniture de prêts à des consommateurs

1. Les États membres exigent que, lorsqu'ils consentent des prêts aux consommateurs ou leur fournissent des services d'intermédiation ou de conseil relatifs à des prêts et, le cas échéant, des services auxiliaires, les prêteurs ou les intermédiaires de crédit agissent d'une manière honnête, équitable et professionnelle qui serve au mieux les intérêts des consommateurs.
2. Les États membres veillent à ce que la manière dont les prêteurs rémunèrent leur personnel et les intermédiaires de crédit concernés, ainsi que la manière dont les intermédiaires de crédit rémunèrent leur personnel, ne portent pas atteinte à l'obligation d'agir d'une manière qui serve au mieux les intérêts des consommateurs visée au paragraphe 1.

Article 6

Exigences minimales en matière de compétence

1. Les États membres d'origine font en sorte que:
 - a) le personnel des prêteurs et des intermédiaires de crédit possède un niveau de connaissance et de compétence suffisant pour exercer l'activité consistant à proposer ou octroyer des contrats de crédit au sens de l'article 2, ou l'activité d'intermédiaire de crédit au sens de l'article 3, point e). Lorsque la conclusion d'un contrat de crédit implique la prestation d'un service auxiliaire, notamment un service d'assurance ou d'investissement, ce personnel possède également un niveau de connaissance et de compétence suffisant, en ce qui concerne ce service auxiliaire, pour satisfaire aux exigences énoncées à l'article 19 de la directive 2004/39/CE et à l'article 4 de la directive 2002/92/CE.
 - b) les personnes physiques qui font partie du personnel de direction des prêteurs et des intermédiaires de crédit et qui sont responsables de, ou jouent un rôle dans, l'intermédiation, le conseil ou l'approbation des contrats de crédit, possèdent un niveau de connaissance et de compétence suffisant dans le domaine des contrats de crédit;
 - c) les prêteurs et les intermédiaires de crédit soient soumis à un contrôle visant à déterminer si les exigences prévues au paragraphe 1, points a) et b), sont respectées de manière continue.
2. Les États membres d'origine veillent à ce que le niveau suffisant de connaissance et de compétence soit établi sur la base de qualifications ou d'une expérience reconnues.

3. Les États membres d'origine publient les critères qu'ils ont établis pour permettre au personnel des intermédiaires de crédit et des prêteurs de respecter les exigences de compétence auxquelles il est soumis. Ces critères comprennent notamment la liste des qualifications reconnues.
4. Conformément à l'article 26 et sous réserve des conditions énoncées aux articles 27 et 28, la Commission se voit déléguer le pouvoir de préciser les exigences prévues aux paragraphes 1 et 2 du présent article, et notamment les exigences relatives au niveau suffisant de connaissance et de compétence.

Chapitre 3

Information et pratiques précédant la conclusion du contrat de crédit

Article 7

Dispositions générales applicables à la communication publicitaire et commerciale

Les États membres exigent que la communication publicitaire et commerciale relative aux contrats de crédit au sens de à l'article 2 soit loyale, claire et non trompeuse au sens des articles 6 et 7 de la directive 2005/29/CE du Parlement européen et du Conseil du 11 mai 2005 relative aux pratiques commerciales déloyales des entreprises vis-à-vis des consommateurs dans le marché intérieur³⁸. En particulier, ils interdisent les formulations susceptibles de faire naître chez le consommateur de fausses attentes concernant la disponibilité ou le coût du crédit.

Article 8

Informations de base à inclure dans la publicité

1. Les États membres veillent à ce que toute publicité concernant les contrats de crédit au sens de à l'article 2, qui indique un taux d'intérêt ou des chiffres liés au coût du crédit pour le consommateur contienne des informations de base conformes au présent article.
2. Les informations de base mentionnent, de façon claire, concise et visible, à l'aide d'un exemple représentatif:
 - a) l'identité du prêteur ou, le cas échéant, de l'intermédiaire de crédit;
 - b) le fait que la publicité porte sur un contrat de crédit et, le cas échéant, que celui-ci est garanti par une hypothèque, par une autre sûreté comparable communément utilisée dans un État membre sur les biens immobiliers à usage résidentiel, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel;

³⁸ JO L 149 du 11.6.2005, p. 22.

- c) le taux débiteur, en précisant s'il est fixe et/ou variable, accompagné d'informations relatives à tous les frais compris dans le coût total du crédit pour le consommateur;
- d) le montant total du crédit;
- e) le taux annuel effectif global;
- f) la durée du contrat de crédit;
- g) le montant des versements;
- h) le montant total dû par le consommateur;
- i) un avertissement, le cas échéant, concernant le risque de perte du bien immobilier en cas de non-respect des obligations découlant du contrat de crédit lorsque celui-ci est garanti par une hypothèque, par une autre sûreté comparable communément utilisée dans un État membre sur les biens immobiliers à usage résidentiel, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel.

Les informations de base sont faciles à lire ou clairement audibles, selon le support utilisé pour la communication publicitaire ou commerciale.

- 3. Lorsque la conclusion d'un contrat portant sur un service auxiliaire lié au contrat de crédit, notamment une assurance, est obligatoire pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux clauses et aux conditions annoncées, et que son coût ne peut être déterminé préalablement, l'obligation de conclure ce contrat est également mentionnée de façon claire, concise et visible, avec le taux annuel effectif global.
- 4. Conformément à l'article 26 et sous réserve des conditions énoncées aux articles 27 et 28, la Commission se voit déléguer le pouvoir de préciser la liste des informations de base à inclure dans la communication publicitaire.

En particulier, la Commission, lorsqu'elle adopte de tels actes délégués, modifie si nécessaire la liste des informations de base visées au paragraphe 2, points a) à i), du présent article.

- 5. Le présent article s'applique sans préjudice de la directive 2005/29/CE.

Article 9 *Informations précontractuelles*

- 1. Les États membres veillent à ce que les prêteurs ou, le cas échéant, les intermédiaires de crédit assurent la disponibilité permanente, sur un support durable ou électronique, des informations générales sur les contrats de crédit.

Ces informations générales sont au moins les suivantes:

- a) l'identité et l'adresse géographique du prêteur et, le cas échéant, l'identité et l'adresse géographique de l'intermédiaire de crédit concerné;

- b) les destinations possibles du crédit;
- c) les formes de sûreté;
- d) la durée des contrats de crédit;
- e) une description des types de crédits proposés, assortie d'un bref exposé des caractéristiques des produits à taux fixe et à taux variable, avec leurs implications pour le consommateur;
- f) l'indication de la ou des monnaies dans lesquelles des crédits sont proposés, assortie d'une description des conséquences, pour le consommateur, d'un crédit libellé en devise;
- g) un exemple indicatif du coût total du crédit pour le consommateur et du taux annuel effectif global;
- h) les différentes modalités de remboursement possibles (y compris le nombre, la périodicité et le montant des versements réguliers);
- i) la possibilité éventuelle d'un remboursement anticipé et, le cas échéant, les conditions qui y sont rattachées;
- j) la nécessité éventuelle de faire expertiser le bien concerné et, le cas échéant, par qui;
- k) des informations indiquant comment se renseigner sur les allègements fiscaux relatifs aux intérêts du contrat de crédit et sur les autres aides publiques existantes.

2. Les États membres veillent à ce que le prêteur et, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit, fournissent au consommateur, dans les meilleurs délais une fois que celui-ci a transmis les informations nécessaires concernant ses besoins, à sa situation financière et à ses préférences conformément à l'article 14, 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 quant à l'opportunité de conclure un contrat de crédit. Ces informations sont fournies sur un support papier ou sur un autre support durable au moyen de la fiche européenne d'information standardisée («FEIS») qui figure à l'annexe II.

Les États membres veillent à ce que, lorsqu'une offre engageant le prêteur est fournie au consommateur, elle soit accompagnée d'une FEIS. Dans de telles circonstances, les États membres veillent à ce que le contrat de crédit ne puisse être conclu avant que le consommateur ait disposé d'un délai suffisant pour comparer les offres, évaluer leurs implications et prendre une décision en connaissance de cause quant à l'opportunité d'accepter une offre, quelle que soit la manière dont le contrat est conclu.

Le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit est réputé avoir satisfait aux exigences d'information du consommateur préalable à la conclusion du contrat à distance prévues par l'article 3 de la directive 2002/65/CE lorsqu'il a fourni la FEIS.

Toutes les informations complémentaires que le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit souhaite communiquer au consommateur sont fournies dans un document distinct, qui peut être joint en annexe à la FEIS.

3. Conformément à l'article 26 et sous réserve des conditions énoncées aux articles 27 et 28, la Commission se voit déléguer le pouvoir de modifier les informations de base visées au paragraphe 1 du présent article ainsi que le contenu et le format de la FEIS telle qu'elle figure à l'annexe II.

Un tel acte délégué peut notamment, si nécessaire, viser à:

- a) modifier la liste des informations de base visées au paragraphe 1 du présent article;
 - b) supprimer l'un quelconque des éléments d'information prévus à l'annexe II;
 - c) compléter la liste des éléments d'information prévus à l'annexe II;
 - d) modifier la présentation du contenu de la FEIS figurant à l'annexe II;
 - e) fournir des instructions supplémentaires sur l'établissement de la FEIS figurant à l'annexe II.
4. En cas de communication par téléphonie vocale visée à l'article 3, paragraphe 3, de la directive 2002/65/CE, la description des principales caractéristiques du service financier en vertu de l'article 3, paragraphe 3, point b), deuxième tiret, de ladite directive comporte au moins les informations figurant à la partie A, sections 2), 3), 4) et 5) de l'annexe II.
 5. Les États membres veillent à ce que le prêteur ou l'intermédiaire de crédit fournisse gratuitement au consommateur, sur demande, un exemplaire du projet de contrat de crédit. Cette disposition ne s'applique pas si, au moment de la demande, le prêteur n'est pas disposé à conclure le contrat de crédit avec le consommateur.

Article 10

Exigences d'information applicables aux intermédiaires de crédit

1. Avant la prestation d'un service visé à l'article 3, point e), l'intermédiaire de crédit fournit au consommateur au moins les informations suivantes:
 - a) son identité et son adresse géographique;
 - b) le registre dans lequel il a été inscrit et les moyens de vérifier cet enregistrement;
 - c) s'il agit en tant qu'intermédiaire de crédit lié, la mention du fait qu'il agit comme tel et, sur demande du consommateur, le nom du ou des prêteurs pour lesquels il agit;
 - d) le cas échéant, le fait qu'il détient directement ou indirectement plus de 10 % des droits de vote ou du capital d'un prêteur donné;

- e) le cas échéant, le fait qu'un prêteur donné ou l'entreprise mère d'un prêteur donné détient directement ou indirectement plus de 10 % de ses droits de vote ou de son capital;
 - f) le cas échéant, les frais que le consommateur doit payer à l'intermédiaire de crédit pour ses services;
 - g) les procédures permettant aux consommateurs et aux autres parties intéressées de déposer plainte contre les intermédiaires de crédit et, s'il y a lieu, les voies de réclamation et de recours extrajudiciaires existantes;
 - h) pour les intermédiaires de crédit non liés, l'existence de commissions, le cas échéant, que le prêteur doit payer à l'intermédiaire de crédit pour ses services.
2. Sur demande du consommateur, les intermédiaires de crédit non liés lui fournissent des informations sur les différents niveaux de commission payables par les différents prêteurs qui fournissent les contrats de crédit proposés au consommateur. Le consommateur est informé du fait qu'il a le droit d'exiger ces informations.
3. Conformément à l'article 26 et sous réserve des conditions énoncées aux articles 27 et 28, la Commission se voit déléguer le pouvoir d'actualiser la liste des informations sur les intermédiaires de crédit devant être fournies au consommateur conformément aux dispositions du paragraphe 1 du présent article.
- En particulier, la Commission, lorsqu'elle adopte de tels actes délégués, modifie, si nécessaire, les informations visées au paragraphe 1 du présent article.
4. Afin d'assurer l'application uniforme du paragraphe 1 du présent article, la Commission se voit déléguer le pouvoir de prévoir, si nécessaire, un format standard et une présentation pour les informations visées au paragraphe 1 du présent article.

Article 11 *Explications adéquates*

Les États membres veillent à ce que les prêteurs et, le cas échéant, les intermédiaires de crédit fournissent au consommateur des explications adéquates sur le ou les contrats de crédit proposés et les éventuels services auxiliaires, afin de permettre au consommateur de déterminer si les contrats de crédit proposés sont adaptés à ses besoins et à sa situation financière. Une explication adéquate comprend des informations personnalisées sur les caractéristiques des prêts proposés, sans qu'aucune recommandation ne soit toutefois formulée. Les prêteurs et, le cas échéant, les intermédiaires de crédit évaluent avec précision, par tout moyen nécessaire, le niveau de connaissance et d'expérience du consommateur en matière de crédit afin de déterminer le niveau d'explications approprié pour celui-ci et d'adapter les explications en conséquence.

Ces explications adéquates comprennent une explicitation des informations et des termes figurant dans les informations précontractuelles fournies conformément aux articles 9 et 10, ainsi que des conséquences, pour le consommateur, de la conclusion du contrat de crédit, y compris en cas de défaut de paiement de sa part.

Chapitre 4

Taux annuel effectif global

Article 12

Calcul du taux annuel effectif global

1. Le taux annuel effectif global, qui fait correspondre, sur une base annuelle, la valeur actualisée de l'ensemble des engagements (prélèvements effectués sur le crédit [«drawdowns»], remboursements et frais), existants ou futurs, convenus par le prêteur et le consommateur, est calculé selon la formule mathématique figurant à l'annexe I.
2. Aux fins du calcul du taux annuel effectif global, on détermine le coût total du crédit pour le consommateur en excluant les frais dont ce dernier est redevable en cas de non-exécution de l'une quelconque de ses obligations prévues dans le contrat de crédit.

Si l'ouverture d'un compte est obligatoire pour l'obtention du prêt, les frais de tenue de ce compte, les frais d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations de paiement et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement sont inclus dans le coût total du crédit pour le consommateur, sauf si ces frais sont indiqués de manière claire et distincte dans le contrat de crédit ou tout autre contrat conclu avec le consommateur.

3. Le calcul du taux annuel effectif global repose sur l'hypothèse que le contrat de crédit restera valable pendant la durée convenue et que le prêteur et le consommateur rempliront leurs obligations selon les conditions et dans les délais précisés dans le contrat de crédit.
4. Pour les contrats de crédit comportant des clauses qui permettent des adaptations du taux débiteur et, le cas échéant, des frais entrant dans le taux annuel effectif global mais ne pouvant pas faire l'objet d'une quantification au moment du calcul, le taux annuel effectif global est calculé en partant de l'hypothèse que le taux débiteur et les autres frais seront établis sur la base du niveau fixé lors de la signature du contrat.
5. Conformément à l'article 26 et sous réserve des conditions énoncées aux articles 27 et 28, la Commission se voit déléguer le pouvoir de modifier la formule et les hypothèses utilisées pour calculer le taux annuel effectif global prévues à l'annexe I.

Lorsqu'elle adopte de tels actes délégués, la Commission modifie si nécessaire la formule ou les hypothèses prévues à l'annexe I, en particulier si les hypothèses énoncées au présent article et à l'annexe I ne suffisent pas pour calculer le taux annuel effectif global d'une manière uniforme ou ne sont plus adaptées à la situation commerciale sur le marché.

Article 13
Information sur le taux débiteur

1. Les États membres veillent à ce que le prêteur informe le consommateur de toute modification du taux débiteur, sur un support papier ou sur un autre support durable, avant que cette modification n'entre en vigueur. Cette information indique le montant des versements à effectuer après l'entrée en vigueur du nouveau taux débiteur et précise, le cas échéant, si le nombre ou la périodicité des versements change.
2. Toutefois, les parties peuvent convenir dans le contrat de crédit que l'information visée au paragraphe 1 est communiquée périodiquement au consommateur, lorsque la modification du taux débiteur résulte directement d'une modification d'un taux de référence, que le nouveau taux de référence est rendu public par des moyens appropriés et que l'information relative au nouveau taux de référence est également tenue à disposition dans les locaux du prêteur.

Chapitre 5

Évaluation de la solvabilité

Article 14
Obligation d'évaluer la solvabilité du consommateur

1. Les États membres veillent à ce que, avant de conclure le contrat de crédit, le prêteur procède à une évaluation rigoureuse de la solvabilité du consommateur, sur la base de critères incluant notamment les revenus, l'épargne, les dettes et les autres engagements financiers du consommateur. Cette évaluation se fonde sur les informations nécessaires obtenues par le prêteur ou, le cas échéant, par l'intermédiaire de crédit auprès du consommateur et de sources internes ou externes pertinentes; elle respecte les exigences de nécessité et de proportionnalité énoncées à l'article 6 de la directive 95/46/CE. Les États membres veillent à ce que les prêteurs mettent en place des procédures appropriées pour évaluer la solvabilité des consommateurs. Ces procédures sont réexaminées à intervalles réguliers; elles donnent lieu à des enregistrements qui sont tenus à jour.
2. Les États membres veillent à ce que:
 - a) si le résultat de l'évaluation de la solvabilité d'un consommateur est que ses perspectives de remboursement du prêt sur la durée du contrat de crédit sont négatives, le prêteur refuse le prêt;
 - b) si la demande de prêt est rejetée, le prêteur informe immédiatement et gratuitement le consommateur des raisons de ce rejet;
 - c) le prêteur informe par avance le consommateur, conformément à l'article 10 de la directive 95/46/CE, de ce qu'une base de données va être consultée;
 - d) si la demande de prêt est rejetée en raison des données contenues dans une base de données ou faute de données dans cette base de données, le prêteur

communiqué immédiatement et gratuitement au consommateur le nom de la base de données consultée et celui du responsable du traitement, et il l'informe de ses droits d'accès ainsi que, s'il y a lieu, de ses droits de modification des données le concernant contenues dans cette base de données;

- e) sans préjudice du droit général d'accès énoncé à l'article 12 de la directive 95/46/CE, lorsque la demande est rejetée sur la base d'une décision automatique ou d'une décision fondée sur des méthodes telles que le «credit scoring» (attribution d'une note de crédit) automatisé, le prêteur en informe immédiatement et gratuitement le consommateur et lui explique le principe de fonctionnement de la décision automatisée;
 - f) le consommateur ait la possibilité de demander que la décision soit réexaminée selon une procédure non automatisée.
3. Les États membres veillent à ce que, lorsque les parties envisagent d'augmenter le montant total du crédit consenti au consommateur après la conclusion du contrat de crédit, les informations financières à disposition du prêteur concernant le consommateur soient mises à jour et la solvabilité du consommateur soit réévaluée avant toute augmentation significative du montant total du crédit.
4. Les États membres veillent à ce que les prêteurs et les intermédiaires de crédit, outre l'évaluation de la solvabilité du consommateur, recueillent les informations nécessaires concernant sa situation personnelle et financière ainsi que ses préférences et objectifs, et prennent en considération un nombre suffisant de contrats de crédit de leur gamme de produits afin de sélectionner des produits qui ne soient pas inappropriés pour le consommateur compte tenu de ses besoins et de sa situation personnelle et financière. Ces considérations sont fondées sur des informations à jour et sur des hypothèses raisonnables quant à l'évolution de la situation du consommateur sur la durée du contrat de crédit proposé.
5. Conformément à l'article 26 et sous réserve des conditions énoncées aux articles 27 et 28, la Commission se voit déléguer le pouvoir de préciser et de modifier les critères à prendre en considération pour l'évaluation de la solvabilité prévus au paragraphe 1 du présent article, et pour assurer que le consommateur ne se voit pas proposer des produits de crédit inappropriés conformément au paragraphe 4 du présent article.

Article 15

Obligation d'information de la part du consommateur

1. Les États membres veillent à ce que, dans le cadre de la demande de prêt, les consommateurs fournissent aux prêteurs ou, le cas échéant, aux intermédiaires de crédit, des informations complètes et correctes sur leur situation financière et personnelle. Ces informations doivent être confirmées, si nécessaire, au moyen de pièces justificatives provenant de sources indépendantes vérifiables.
2. En ce qui concerne les informations à fournir par le consommateur afin de permettre au prêteur d'évaluer rigoureusement sa solvabilité et de décider de lui accorder ou non le prêt, les États membres veillent à ce que les prêteurs, au stade précontractuel,

précisent clairement quelles informations le consommateur doit fournir, y compris, le cas échéant, quelles pièces justificatives provenant de sources indépendantes vérifiables. Les États membres veillent aussi à ce que les prêteurs précisent à quel moment exact le consommateur doit fournir ces éléments.

Les États membres veillent à ce que, lorsque le consommateur choisit de ne pas fournir les éléments nécessaires à l'évaluation de sa solvabilité, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit avertit le consommateur qu'il ne peut évaluer sa solvabilité et que, par conséquent, le prêt ne peut lui être accordé. Cet avertissement peut être transmis sous une forme standardisée.

3. Le présent article est sans préjudice de la directive 95/46/CE du Parlement européen et du Conseil du 24 octobre 1995 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et notamment de son article 6.

Chapitre 6

Accès aux bases de données

Article 16

Accès aux bases de données

1. Chaque État membre veille à ce que tous les prêteurs disposent d'un accès non discriminatoire aux bases de données utilisées dans cet État membre aux fins de l'évaluation de la solvabilité des consommateurs et du contrôle du respect, par ceux-ci, de leurs obligations de crédit sur la durée du contrat de crédit. Ces bases de données incluent notamment les bases de données gérées par les sociétés d'information financière sur la clientèle et les registres publics du crédit.
2. Conformément à l'article 26 et sous réserve des conditions énoncées aux articles 27 et 28, la Commission se voit déléguer le pouvoir de définir des critères uniformes pour l'enregistrement et le traitement des données relatives au crédit à appliquer aux bases de données visées au paragraphe 1 du présent article.

En particulier, de tels actes délégués définissent les seuils d'enregistrement applicables à ces bases de données et prévoient une définition commune des principaux termes utilisés par ces bases de données.

3. Les informations contenues dans ces bases de données sont communiquées, à moins que cette communication ne soit interdite par une autre législation de l'Union ou ne soit contraire aux objectifs d'ordre public ou de sécurité publique.
4. Le présent article est sans préjudice de la directive 95/46/CE du Parlement européen et du Conseil du 24 octobre 1995 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Chapitre 7

Conseil

Article 17

Normes en matière de conseil

1. Aux fins de la présente directive, le «conseil» constitue un service distinct de l’octroi du prêt. Ce service ne peut être commercialisé en tant que conseil que si la rémunération de l’individu fournissant le conseil est transparente pour le consommateur.
2. Les États membres veillent à ce que le prêteur ou l’intermédiaire de crédit indique au consommateur, dans le cadre d’une transaction donnée, si des conseils sont ou seront fournis ou non. Cette indication peut prendre la forme d’informations précontractuelles supplémentaires. Lorsque des conseils sont fournis aux consommateurs, outre les exigences prévues aux articles 5 et 6, les États membres veillent à ce que les prêteurs et les intermédiaires de crédit:
 - a) prennent en considération un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché afin de pouvoir recommander les contrats de crédit les plus appropriés aux besoins et à la situation personnelle et financière du consommateur;
 - b) recueillent, sur la situation personnelle et financière du consommateur et sur ses préférences et ses objectifs, des informations suffisantes pour pouvoir lui recommander des contrats de crédit appropriés. Cette évaluation est fondée sur des informations à jour et sur des hypothèses raisonnables quant à l’évolution de la situation du consommateur sur la durée du contrat de crédit proposé.

Chapitre 8

Remboursement anticipé

Article 18

Remboursement anticipé

1. Les États membres veillent à ce que le consommateur ait le droit légal ou contractuel de s’acquitter des obligations qui lui incombent en vertu d’un contrat de crédit avant son expiration. Dans ce cas, le consommateur a droit à une réduction du coût total du crédit, qui correspond aux intérêts et frais dus pour la durée résiduelle du contrat.
2. Les États membres peuvent prévoir que l’exercice du droit visé au paragraphe 1 est soumis à certaines conditions. Ces conditions peuvent notamment consister à limiter celui-ci dans le temps, à prévoir un traitement différent selon le type de taux débiteur et à prévoir un nombre restreint de circonstances dans lesquelles le droit peut être exercé. Les États membres peuvent également prévoir que le créancier a droit à une indemnisation équitable, objectivement justifiée, pour les coûts directement encourus du fait du remboursement anticipé du crédit. Dans tous les cas, l’exercice du droit au

remboursement anticipé, si celui-ci doit intervenir dans une période pour laquelle le taux débiteur est fixe, peut être subordonné à l'existence d'un intérêt particulier chez le consommateur.

Lorsqu'un État membre prévoit de telles conditions, celles-ci ne doivent pas rendre excessivement difficile ou onéreux pour le consommateur l'exercice du droit visé au paragraphe 1.

Chapitre 9

Dispositions en matière prudentielle et de surveillance

Article 19

Agrément et surveillance des intermédiaires de crédit

1. Les intermédiaires de crédit sont dûment autorisés à exercer les activités visées à l'article 3, point e) par une autorité compétente, au sens de à l'article 4, dans leur État membre d'origine. Cet agrément est octroyé sur la base des exigences fixées dans l'État membre d'origine de l'intermédiaire de crédit, et notamment sur le respect des exigences professionnelles prévues à l'article 20.
2. Les États membres d'origine veillent à ce que les intermédiaires de crédit agréés respectent en permanence les conditions de l'agrément initial.
3. Les États membres d'origine veillent à ce que l'agrément des intermédiaires de crédit leur soit retiré dès lors que l'une des conditions suivantes est remplie:
 - a) l'intermédiaire de crédit ne respecte plus les conditions d'octroi de l'agrément;
 - b) l'intermédiaire de crédit a obtenu l'agrément au moyen de fausses déclarations ou par tout autre moyen irrégulier.
4. Les États membres veillent à ce que l'activité courante des intermédiaires de crédit agréés soit soumise à la surveillance de l'autorité compétente de l'État membre d'origine visée à l'article 4.

Article 20

Enregistrement des intermédiaires de crédit

1. Les États membres veillent à créer et à tenir à jour un registre des intermédiaires de crédit agréés.
2. Les États membres veillent à ce que tous les intermédiaires de crédit agréés, qu'ils soient établis en tant que personne morale ou physique, soient enregistrés auprès d'une autorité compétente, telle que visée à l'article 4, dans leur État membre d'origine.

Dans le cas d'une personne morale, le registre visé au paragraphe 1 mentionne le nom des personnes, au sein du personnel de direction, qui sont responsables des activités d'intermédiation. Les États membres peuvent aussi exiger également

l'enregistrement de toutes les personnes physiques qui exercent une fonction au contact de la clientèle dans une entreprise exerçant l'activité d'intermédiaire de crédit.

Le registre indique le ou les États membres dans lesquels l'intermédiaire prévoit d'exercer des activités en régime de libre établissement ou de libre prestation des services et il en a informé l'autorité compétente de son État membre d'origine.

3. Les États membres veillent à ce que les intermédiaires de crédit dont l'agrément a été retiré soient rayés du registre dans les meilleurs délais.
4. Les États membres veillent à la création d'un guichet unique, permettant un accès aisé et rapide du public aux informations contenues dans le registre national, qui sont compilées sous forme électronique et actualisées en permanence. Ce guichet fournit également les éléments d'identification des autorités compétentes de chaque État membre visées à l'article 4.

Article 21

Exigences professionnelles applicables aux intermédiaires de crédit

1. Outre les exigences énoncées à l'article 6, les dispositions suivantes s'appliquent en permanence à tous les intermédiaires de crédit:
 - a) les intermédiaires de crédit sont des personnes honorables. Ils ont au minimum un casier judiciaire ou tout autre équivalent national vierge en ce qui concerne des infractions pénales graves liées soit à une atteinte aux biens, soit à d'autres faits punissables portant sur des activités financières, et ils n'ont jamais été déclarés en faillite, à moins qu'ils n'aient été réhabilités conformément aux dispositions du droit interne;
 - b) les intermédiaires de crédit sont couverts par une assurance de la responsabilité civile professionnelle couvrant tous les territoires où ils proposent leurs services, ou toute autre garantie équivalente portant sur la responsabilité résultant d'une faute professionnelle, sauf si cette assurance ou une garantie équivalente leur est déjà fournie par un prêteur ou une autre entreprise pour le compte de laquelle ils agissent ou par laquelle ils sont mandatés ou si cette entreprise assume l'entière responsabilité des actes de l'intermédiaire.
2. Les États membres d'origine veillent à la publication des critères qu'ils ont établis en vue de permettre au personnel des intermédiaires de crédit et des prêteurs de respecter les exigences professionnelles qui lui sont applicables.
3. La Commission se voit déléguer le pouvoir d'adopter des normes techniques de réglementation précisant le montant monétaire minimal de l'assurance de la responsabilité civile professionnelle ou de la garantie équivalente visée au paragraphe 1, point b), et, si nécessaire, de les modifier.

Les normes techniques de réglementation visées au premier alinéa sont adoptées conformément aux articles 10 à 14 du règlement (UE) no 1093/2010.

L'ABE élabore un projet de normes techniques de réglementation fixant le montant monétaire minimal de l'assurance de la responsabilité civile professionnelle ou de la garantie équivalente visée au paragraphe 1, point b), et le soumet à la Commission [dans un délai de 6 mois à compter de l'adoption de la proposition]. [4 ans après l'entrée en vigueur de la directive,] et tous les deux ans ensuite, l'ABE réexamine les normes fixant le montant monétaire minimal de l'assurance de la responsabilité civile professionnelle ou de la garantie équivalente visée au paragraphe 1, point b), et, si nécessaire, élabore un projet de normes modifiées qu'il soumet à la Commission.

Article 22

Liberté d'établissement des intermédiaires de crédit et liberté de prestation des services d'intermédiation de crédit dans d'autres États membres

1. L'agrément des intermédiaires de crédit octroyé par leur État membre d'origine est valable pour l'ensemble du territoire de l'Union, sans qu'aucun agrément supplémentaire des autorités compétentes des États membres d'accueil ne soit nécessaire.
2. Tout intermédiaire de crédit qui envisage d'exercer une activité pour la première fois dans un ou plusieurs États membres, en régime de libre prestation des services ou de libre établissement, en informe les autorités compétentes de l'État membre d'origine.

Dans un délai d'un mois après avoir reçu cette information, ces autorités compétentes notifient aux autorités compétentes des États membres d'accueil concernés l'intention de l'intermédiaire de crédit et informent concomitamment l'intermédiaire de crédit concerné de cette notification.

L'intermédiaire de crédit peut commencer son activité un mois après la date à laquelle il a été informé par les autorités compétentes de l'État membre d'origine de la notification visée au deuxième alinéa.

3. Lorsque l'agrément de l'intermédiaire de crédit est retiré par l'État membre d'origine, celui-ci informe les États membres d'accueil de ce retrait aussitôt que possible et dans un délai maximal d'un mois, par tous moyens appropriés.

Les autorités compétentes de plusieurs États membres coopèrent entre elles chaque fois que cela est nécessaire à l'accomplissement des missions qui leur incombent en vertu de la présente directive, en faisant usage des pouvoirs qui leur sont conférés soit par la présente directive, soit par le droit national. Toute autorité compétente prête son concours aux autorités compétentes des autres États membres. En particulier, les autorités compétentes échangent des informations et coopèrent dans le cadre d'enquêtes ou d'activités de surveillance.

Si une demande de coopération, et notamment une demande d'information, a été rejetée ou n'a pas été suivie d'effet dans un délai raisonnable, une autorité compétente peut saisir l'ABE et solliciter son assistance au titre de l'article 19 du règlement (UE) no 1093/2010. Dans ce cas, l'ABE peut agir conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par ledit article.

4. Lorsque l'État membre d'accueil a des raisons claires et démontrables d'estimer qu'un intermédiaire de crédit opérant sur son territoire en la libre prestation des

services, ou par l'intermédiaire d'une succursale, viole les obligations qui lui incombent en vertu de la présente directive, il en fait part à l'autorité compétente de l'État membre d'origine, qui prend les mesures appropriées. Si, en dépit des mesures prises par l'autorité compétente de l'État membre d'origine, l'intermédiaire de crédit continue d'agir d'une manière clairement préjudiciable aux intérêts des consommateurs de l'État membre d'accueil ou au bon fonctionnement des marchés, les mesures suivantes s'appliquent:

- a) après en avoir informé l'autorité compétente de l'État membre d'origine, l'autorité compétente de l'État membre d'accueil prend toutes les mesures appropriées qui s'imposent pour protéger les consommateurs et pour préserver le bon fonctionnement des marchés, y compris en empêchant sur son territoire, le cas échéant, toute nouvelle opération de l'intermédiaire de crédit en infraction. La Commission est informée dans les meilleurs délais de l'adoption de ces mesures;
- b) en outre, l'autorité compétente de l'État membre d'accueil peut saisir l'ABE et solliciter son assistance au titre de l'article 19 du règlement (UE) no 1093/2010. Dans ce cas, l'EBA peut agir conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par ledit article.

Article 23

Enregistrement, agrément et surveillance des prêteurs autres que les établissements de crédit

Les États membres veillent à ce que les prêteurs autres que les établissements de crédit au sens de l'article 3, point i), soient soumis à l'agrément, à l'enregistrement et à la surveillance par une autorité compétente au sens de l'article 4.

Chapitre 10

Dispositions finales

Article 24

Sanctions

1. Sans préjudice des procédures relatives au retrait d'un agrément ni de leur droit d'appliquer des sanctions pénales, les États membres veillent, conformément à leur droit national, à ce que puissent être prises des mesures ou appliquées des sanctions administratives appropriées à l'encontre des personnes responsables d'une violation des dispositions adoptées en application de la présente directive. Ils font en sorte que ces mesures soient efficaces, proportionnées et dissuasives.

Les États membres prévoient des sanctions dans les cas particuliers où les consommateurs fournissent sciemment des informations incomplètes ou incorrectes afin d'obtenir une évaluation positive de leur solvabilité alors que des informations complètes et correctes auraient abouti à une évaluation négative, et sont par la suite incapables de respecter les termes du contrat; les États membres prennent toutes les mesures nécessaires pour assurer l'application de ces sanctions.

2. Les États membres veillent à ce que les autorités compétentes rendent publique toute mesure ou sanction appliquée en cas d'infraction aux dispositions adoptées en application de la présente directive, à moins que cette publication ne risque de perturber gravement les marchés financiers ou de causer un préjudice disproportionné aux parties en cause.

Article 25

Mécanismes de règlement des différends

1. Les États membres veillent à ce que des procédures adéquates et efficaces de réclamation et de recours soient mises en place en vue du règlement extrajudiciaire des litiges entre prêteurs et consommateurs et entre intermédiaires de crédit et consommateurs concernant des droits et obligations prévus par la présente directive, en faisant appel, le cas échéant, à des organes existants. En outre, ils veillent à ce que tous les prêteurs et intermédiaires de crédit adhèrent à un ou plusieurs des organes mettant en œuvre ces procédures de réclamation et de recours.
2. Les États membres veillent à ce que ces organes coopèrent activement pour résoudre les litiges transfrontières.

Article 26

Exercice de la délégation

1. Le pouvoir d'adopter les actes délégués visés à l'article 6, paragraphe 4, à l'article 8, paragraphe 4, à l'article 9, paragraphe 3, à l'article 10, paragraphe 3, à l'article 14, paragraphe 5, et à l'article 16, paragraphe 2, est conféré à la Commission pour une durée indéterminée suivant l'entrée en vigueur de la présente directive.
2. Aussitôt qu'elle adopte un acte délégué, la Commission le notifie simultanément au Parlement européen et au Conseil.
3. Le pouvoir d'adopter des actes délégués conféré à la Commission est soumis aux conditions fixées par les articles 27 et 28.

Article 27

Révocation de délégation

1. La délégation de pouvoir visée à l'article 6, paragraphe 4, à l'article 8, paragraphe 4, à l'article 9, paragraphe 3, à l'article 10, paragraphe 3, à l'article 14, paragraphe 5, et à l'article 16, paragraphe 2, peut être révoquée à tout moment par le Parlement européen ou par le Conseil.
2. L'institution qui a engagé une procédure interne afin de décider si elle entend révoquer la délégation de pouvoir en informe l'autre législateur et la Commission, au plus tard un mois avant de prendre une décision finale, en indiquant les pouvoirs délégués qui pourraient faire l'objet d'une révocation ainsi que les motifs de celle-ci.
3. La décision de révocation met un terme à la délégation des pouvoirs spécifiés dans ladite décision. Elle prend effet immédiatement ou à une date ultérieure qu'elle

précise. Elle n'affecte pas la validité des actes délégués déjà en vigueur. Elle est publiée au Journal officiel de l'Union européenne.

Article 28

Objections aux actes délégués

1. Le Parlement européen et le Conseil peuvent formuler des objections à l'encontre d'un acte délégué dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification. À l'initiative du Parlement européen ou du Conseil, ce délai est prolongé d'un mois.
2. Si, à l'expiration du délai visé au paragraphe 1, ni le Parlement européen ni le Conseil n'a formulé d'objections à l'encontre de l'acte délégué, celui-ci est publié au Journal officiel de l'Union européenne et entre en vigueur à la date qu'il indique. L'acte délégué peut être publié au Journal officiel de l'Union européenne et entrer en vigueur avant l'expiration de ce délai lorsque le Parlement européen et le Conseil ont tous deux informé la Commission de leur intention de ne pas formuler d'objections.
3. Si le Parlement européen ou le Conseil formule des objections à l'encontre de l'acte délégué dans le délai visé au paragraphe 1, celui-ci n'entre pas en vigueur. L'institution qui formule des objections en expose les motifs.

Article 29

Caractère impératif de la directive

1. Les États membres veillent à ce que le consommateur ne puisse renoncer aux droits qui lui sont conférés en vertu des dispositions de droit national qui mettent en œuvre la présente directive ou qui lui correspondent.
2. Les États membres veillent, en outre, à ce que les dispositions qu'ils adoptent pour mettre en œuvre la présente directive ne puissent être contournées par le biais du libellé des contrats, notamment en intégrant des contrats de crédit relevant de la présente directive dans des contrats de crédit qui, par leur caractère ou leur finalité, permettrait d'éviter son application.
3. Les États membres prennent les mesures nécessaires pour garantir que le consommateur ne perd pas la protection accordée par la présente directive du fait que la loi choisie pour régir le contrat de crédit serait celle d'un pays tiers.

Article 30

Transposition

1. Les États membres adoptent et publient les dispositions législatives, réglementaires et administratives nécessaires pour se conformer à la présente directive au plus tard le [2 ans après son entrée en vigueur]. Ils communiquent immédiatement à la Commission le texte de ces dispositions ainsi qu'un tableau de correspondance entre ces dispositions et la présente directive.

Ils appliquent ces dispositions à partir du [2 ans après l'entrée en vigueur].

Lorsque les États membres adoptent ces dispositions, celles-ci contiennent une référence à la présente directive ou sont accompagnées d'une telle référence lors de leur publication officielle. Les modalités de cette référence sont arrêtées par les États membres.

2. Les États membres communiquent à la Commission le texte des dispositions essentielles de droit interne qu'ils adoptent dans le domaine régi par la présente directive.

Article 31 *Clause de réexamen*

La Commission réexamine la présente directive cinq ans après son entrée en vigueur. Ce réexamen consiste à évaluer l'efficacité et la pertinence des dispositions concernant les consommateurs et le marché intérieur.

Le réexamen porte notamment sur les points suivants:

- a) une évaluation de la satisfaction des consommateurs à l'égard de la FEIS;
- b) les autres informations précontractuelles obligatoires;
- c) une analyse du développement de l'activité transfrontière des intermédiaires de crédit et des prêteurs;
- d) une analyse de l'évolution du marché des prêteurs autres que les établissements de crédit proposant des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel;
- e) une évaluation de la nécessité de mesures supplémentaires, notamment d'un passeport pour les prêteurs autres que les établissements de crédit proposant des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel;
- f) une analyse de la nécessité d'instaurer des droits et des obligations pour le stade postcontractuel des contrats de crédit;
- g) une analyse de la nécessité d'étendre le champ d'application de la directive aux petites sociétés.

Article 32

La présente directive entre en vigueur le vingtième jour suivant celui de sa publication au Journal officiel de l'Union européenne.

Article 33

Les États membres sont destinataires de la présente directive.

Fait à Bruxelles,

Par le Parlement européen
Le président

Par le Conseil
Le président

Annexe I
Calcul du taux annuel effectif global

I. Équation de base traduisant l'équivalence des prélèvements effectués sur le crédit (drawdowns), d'une part, et des remboursements et frais, d'autre part.

L'équation de base, qui définit le taux annuel effectif global (TAEG), exprime sur base annuelle l'égalité entre, d'une part, la somme des valeurs actualisées des prélèvements effectués sur le crédit et, d'autre part, la somme des valeurs actualisées des remboursements et paiements de frais, soit:

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

dans laquelle,

- X est le TAEG,
- m désigne le numéro d'ordre du dernier prélèvement effectué sur le crédit,
- k désigne le numéro d'ordre d'un prélèvement effectué sur le crédit, donc $1 \leq k \leq m$,
- C_k est le montant du prélèvement effectué sur le crédit numéro k,
- t_k désigne l'intervalle de temps, exprimé en années et fractions d'année, entre la date du premier prélèvement effectué sur le crédit et la date de chacun des prélèvements suivants, donc $t_1 = 0$,
- m' est le numéro d'ordre du dernier remboursement ou paiement de frais,
- l est le numéro d'ordre d'un remboursement ou paiement de frais,
- D_l est le montant d'un remboursement ou paiement de frais,
- s_l est l'intervalle de temps, exprimé en années et fractions d'années, entre la date du premier prélèvement effectué sur le crédit et la date de chaque remboursement ou paiement de frais.

Remarques:

- a) Les montants payés de part et d'autre à différents moments ne sont pas nécessairement égaux et ne sont pas nécessairement versés à des intervalles réguliers.
- b) La date initiale est celle du premier prélèvement de crédit.
- c) L'écart entre les dates utilisées pour le calcul est exprimé en années ou en fractions d'année. Une année est présumée compter 365 jours (pour les années bissextiles: 366 jours), 52 semaines ou 12 mois normalisés. Un mois normalisé est présumé compter 30,41666 jours (c'est-à-dire $365/12$), que l'année soit bissextile ou non.
- d) Le résultat du calcul est exprimé avec une exactitude d'au moins une décimale. Si le chiffre de la décimale suivante est supérieur ou égal à 5, le chiffre de la première décimale sera augmenté de 1.

- e) On peut réécrire l'équation en n'utilisant qu'une seule sommation et en utilisant la notion de flux (A_k), qui seront positifs ou négatifs, c'est-à-dire respectivement payés ou perçus aux périodes 1 à k exprimées en années, soit:

$$S = \sum_{k=1}^n A_k (1 + X)^{-t_k},$$

S étant le solde des flux actualisés, qui sera égal à zéro si l'on veut conserver l'équivalence des flux.

II. Hypothèses supplémentaires nécessaires au calcul du taux annuel effectif global

- a) Si un contrat de crédit laisse au consommateur le libre choix quant aux prélèvements effectués sur le crédit, le montant total du crédit est réputé entièrement et immédiatement prélevé.
- b) Si un contrat de crédit offre au consommateur différentes possibilités quant aux prélèvements effectués sur le crédit, assorties de frais ou de taux débiteurs différents, le montant total du crédit est réputé prélevé au taux débiteur le plus élevé et avec les frais les plus élevés dans la catégorie d'opérations la plus fréquemment utilisée dans ce type de contrat de crédit.
- c) Si un contrat de crédit laisse en général au consommateur le libre choix quant aux prélèvements effectués sur le crédit, mais prévoit parmi les divers modes de prélèvement une limite quant au montant et à la durée, le montant du crédit est réputé prélevé à la date la plus proche prévue dans le contrat et conformément à ces limites de prélèvement.
- d) Si aucun échéancier n'est fixé pour le remboursement:
- i) le crédit est réputé être octroyé pour une durée de vingt ans;
 - ii) le montant du crédit est supposé être remboursé en 240 mensualités égales.
- e) Si un échéancier est fixé pour le remboursement, mais que les sommes à rembourser varient, le montant de chaque remboursement est réputé être le plus bas prévu dans le contrat.
- f) Sauf stipulation contraire, lorsque le contrat de crédit prévoit plusieurs dates de remboursement, le crédit est fourni et les remboursements sont effectués à la date la plus proche prévue dans le contrat.
- g) Si le plafond du crédit n'a pas encore été arrêté, ce plafond est supposé être de 180 000 EUR.
- h) En cas de crédit relais, le montant total du crédit est réputé prélevé en totalité et pour la durée totale du contrat de crédit. Si la durée du contrat de crédit n'est pas connue, on calcule le taux annuel effectif global en partant de l'hypothèse que la durée du crédit est de 3 mois.
- i) Si des taux d'intérêt et des frais différents sont proposés pendant une période limitée ou pour un montant limité, le taux d'intérêt et les frais sont réputés être les plus élevés pendant la durée totale du contrat de crédit.

- j) Pour les contrats de crédit pour lesquels un taux débiteur fixe a été convenu dans le cadre de la période initiale, à la fin de laquelle un nouveau taux débiteur est établi et est ensuite périodiquement ajusté en fonction d'un indicateur convenu, le calcul du taux annuel effectif global part de l'hypothèse que, à compter de la fin de la période à taux débiteur fixe, le taux débiteur est le même qu'au moment du calcul du taux annuel effectif global, en fonction de la valeur de l'indicateur convenu à ce moment-là.

Annexe II
Fiche européenne d'information standardisée (FEIS)

PARTIE A

Le texte du modèle ci-après sera reproduit tel quel dans la FEIS. Les indications entre crochets seront remplacées par les informations correspondantes. Les instructions sur la manière de compléter la FEIS se trouvent en partie B.

La mention «le cas échéant» signifie que le prêteur devra remplir la case si l'information est pertinente pour le contrat de crédit. Lorsque l'information n'est pas pertinente, le prêteur devra supprimer la rubrique ou l'ensemble de la section en question. Dans ce dernier cas, les sections de la FEIS devront être renumérotées en conséquence.

Les informations ci-dessous devront être communiquées sous la forme d'un seul et unique document. La police devra être clairement lisible. Des caractères gras ou plus grands ou un arrière-plan différent devront être utilisés pour les informations à mettre en évidence.

Modèle de FEIS

<i>(Introduction)</i>
Ce document a été établi le [date courante] en réponse à votre demande d'information. Il ne nous oblige pas à vous accorder un prêt.
Ce document a été établi sur la base des informations que vous avez fournies à ce stade et des conditions prévalant sur le marché financier. Les informations ci-dessous restent valables jusqu'au [date de validité]. Au-delà de cette date, elles sont susceptibles de changer en fonction de l'évolution du marché.
1. Prêteur
[Nom] [Adresse géographique] [Numéro de téléphone] [Adresse électronique] [Adresse web] Autorité de surveillance: [Nom et adresse web de l'autorité de surveillance] Personne de contact: [Coordonnées complètes de la personne de contact]
2. Principales caractéristiques du prêt
Montant et monnaie du prêt accordé: [montant] [monnaie] (Le cas échéant) «Ce prêt n'est pas en [monnaie nationale]» Durée du prêt: [durée] [Type de prêt] [Type de taux d'intérêt applicable] Montant total à rembourser: [Montant maximal de prêt disponible par rapport à la valeur du bien]: (Le cas échéant) [Garantie]
3. Taux d'intérêt

Le TAEG est le coût total du prêt exprimé en pourcentage annuel. Le TAEG vous est indiqué pour vous aider à comparer différentes offres. Le TAEG applicable à votre prêt est de [TAEG]. Il comprend:

Taux d'intérêt [valeur en pourcentage]

[Autres composantes du TAEG]

4. Nombre et périodicité des versements à effectuer par l'emprunteur

Périodicité des versements: [périodicité]

Nombre de versements: [nombre]

5. Montant de chaque versement:

[montant] [monnaie]

(Le cas échéant) Le taux de change utilisé pour convertir en [monnaie nationale] votre versement libellé en [monnaie dans laquelle le prêt est libellé] sera le taux publié par [nom de l'institution publiant le taux de change] le [date].

6. Échéancier indicatif

Cet échéancier montre le montant à verser tous les [périodicité].

Les versements (colonne n° [numéro de la colonne]) correspondent à la somme des intérêts payés (colonne no [numéro de la colonne]), du capital payé (colonne n° [numéro de la colonne]), et, le cas échéant, des autres frais (colonne n° [numéro de la colonne]). Le cas échéant, les frais de la colonne «autres frais» sont les suivants: [liste des frais]. Le capital restant dû (colonne no [numéro de la colonne]) est le montant restant à rembourser après chaque versement.

[Montant et monnaie du prêt]

[Durée du prêt]

[Taux d'intérêt]

[Tableau]

(Le cas échéant) [Avertissement sur la variabilité des versements]

7. Obligations et frais supplémentaires

L'emprunteur doit respecter les obligations suivantes pour bénéficier des conditions de prêt décrites dans ce document.

[Obligations]

(Le cas échéant) Veuillez noter que les conditions de prêt décrites dans ce document (y compris le taux d'intérêt) peuvent changer si ces obligations ne sont pas respectées.

Outre les frais déjà inclus dans les versements [périodicité], les frais suivants s'appliquent à ce prêt:

Frais payables une seule fois:

Frais payables régulièrement:

Veuillez vous assurer que vous avez pris connaissance de tous les frais et taxes annexes (tels les frais de notaire) liés à ce prêt.

8. Remboursement anticipé

<p>(Le cas échéant) Vous n'avez pas la possibilité de rembourser ce prêt par anticipation.</p> <p>(Le cas échéant) Vous avez la possibilité de rembourser totalement ou partiellement ce prêt par anticipation.</p> <p>(Le cas échéant) [Conditions]</p> <p>[Procédure]</p> <p>(Le cas échéant) Frais de sortie:</p> <p>(Le cas échéant) Si vous décidez de rembourser ce prêt par anticipation, veuillez nous contacter pour établir le montant exact des frais de sortie à ce moment-là.</p>
<p>(Le cas échéant) 9. Droit de rétractation</p>
<p>Pendant [longueur de la période de rétractation] après la signature du contrat de crédit, l'emprunteur peut exercer son droit d'annuler le contrat.</p>
<p>10. Système de réclamation interne</p>
<p>[Nom du service responsable]</p> <p>[Adresse géographique]</p> <p>[Numéro de téléphone]</p> <p>[Adresse électronique]</p> <p>Personne de contact: [coordonnées]</p>
<p>11. Organe de recours externe</p>
<p>En cas de litige, restant non résolu, avec le prêteur, l'emprunteur a la possibilité d'adresser une plainte à:</p> <p>[Nom de l'organe de recours]</p> <p>[Adresse géographique]</p> <p>[Numéro de téléphone]</p> <p>[Adresse électronique]</p>
<p>12. Non-respect des engagements liés au prêt: conséquences pour l'emprunteur</p>
<p>[Types de non-respect]</p> <p>[Conséquences financières et/ou juridiques]</p> <p>Si vous rencontrez des difficultés à vous acquitter de vos versements [périodicité], nous vous invitons à nous contacter aussi vite que possible pour étudier les solutions envisageables.</p>
<p>(Le cas échéant) 13. Informations supplémentaires à fournir en cas de vente à distance</p>
<p>(Le cas échéant) La législation sur laquelle le prêteur se fonde pour établir des relations avec vous avant la conclusion du contrat de crédit est [loi applicable]</p> <p>Les informations et les conditions contractuelles seront fournies en [langue]. Avec votre accord, nous comptons communiquer en [langue/langues] pendant la durée du contrat de crédit.</p>
<p>14. Risques et avertissements</p>

- **Nous attirons votre attention sur les risques qu'implique un prêt hypothécaire.**
- **(Le cas échéant) Le taux d'intérêt de ce prêt ne reste pas fixe pendant toute la durée du prêt.**
- **(Le cas échéant) Ce prêt n'est pas en [monnaie nationale]. Veuillez noter que le montant en [monnaie nationale] que vous devrez payer à chaque échéance variera en fonction du taux de change [monnaie du prêt/monnaie nationale].**
- **(Le cas échéant) Ce prêt est un emprunt sans remboursement du capital. En conséquence, sur sa durée, vous devrez accumuler suffisamment de capital pour rembourser à échéance le montant emprunté.**
- **Vous aurez également à payer des frais et taxes annexes (le cas échéant), par exemple des frais de notaire.**
- **Vos revenus peuvent évoluer. Veuillez vous assurer que vous pourrez toujours faire face à vos versements [périodicité] dans le cas où vos revenus diminueraient.**
- **(Le cas échéant) Votre logement peut être saisi si vous ne vous acquittez pas de vos remboursements.**

PARTIE B

Instructions pour compléter la FEIS

La FEIS doit être complétée en suivant les instructions suivantes:

Section «Introduction»

- (1) La date de validité est dûment mise en évidence.

Section «1. Prêteur»

- (1) Le nom, le numéro de téléphone, l'adresse géographique et l'adresse web du prêteur sont ceux de son siège social. L'autorité compétente pour la surveillance des activités de prêt est indiquée.
- (2) Les informations sur la personne de contact sont facultatives.
- (3) Conformément à l'article 3 de la directive 2002/65/CE, lorsque la transaction est proposée à distance, le prêteur indique, le cas échéant, le nom et l'adresse géographique de son représentant dans l'État membre de résidence de l'emprunteur. Le numéro de téléphone, l'adresse électronique et l'adresse web du représentant du prestataire de crédit sont facultatifs.
- (4) Conformément à l'article 3 de la directive 2002/65/CE, lorsque la transaction est proposée à distance, le prêteur indique le nom du registre du commerce où il est enregistré et son numéro d'enregistrement ou tout autre moyen équivalent d'identification dans ce registre.

Section «2. Principales caractéristiques du prêt»

- (1) La durée du prêt est indiquée en années ou en mois, selon que l'une ou l'autre unité est la plus appropriée. Si la durée du prêt est susceptible de varier sur la durée du contrat, le prêteur explique quand et à quelles conditions cette variation peut survenir.

La description du type de crédit indique clairement comment le capital et les intérêts doivent être remboursés sur la durée du prêt (à savoir remboursements constants, progressifs ou dégressifs).

- (2) Cette section précise aussi si le taux d'intérêt est fixe ou variable et, le cas échéant, les périodes pendant lesquelles il restera fixe, la fréquence des révisions du taux et les limites éventuelles de variation du taux (plafonds et planchers, par exemple). La formule utilisée pour réviser le taux d'intérêt est expliquée. Le prêteur précise également où trouver d'autres informations sur les indices ou les taux utilisés dans la formule. Si la monnaie du prêt n'est pas la monnaie nationale, le prêteur fournit des informations sur la formule utilisée pour calculer les écarts de taux de change et la fréquence de leur ajustement.
- (3) Le «Montant total à rembourser» est calculé en additionnant le montant du prêt et le coût total du prêt.

- (4) Le «Montant maximal de prêt disponible par rapport à la valeur du bien» est le ratio montant à financer/valeur du bien (ratio hypothécaire). Ce ratio est accompagné d'un exemple montrant en valeur absolue le montant maximum pouvant être emprunté pour la valeur d'un bien particulier.
- (5) Lorsque le prêt est garanti par une hypothèque sur le bien ou par une autre sûreté communément utilisée, le prêteur attire l'attention de l'emprunteur sur ce fait.

Section «3. Taux d'intérêt»

- (1) Outre le taux d'intérêt, tous les autres frais inclus dans le TAEG doivent être indiqués dans la FEIS (nom et équivalence en pourcentage). Lorsqu'il n'est pas possible de fournir un pourcentage pour chacun des frais ou qu'un tel pourcentage est sans pertinence, le prêteur indique un pourcentage global.

Section «4. Nombre et périodicité des versements à effectuer par l'emprunteur»

- (1) Si les versements sont effectués à intervalles réguliers, leur périodicité (par exemple mensuelle) est précisée. Si la fréquence des versements est irrégulière, ce fait est clairement expliqué à l'emprunteur. Le nombre de versements indiqué porte sur toute la durée du prêt.

Section «5. Montant de chaque versement»

- (1) La monnaie du prêt est clairement indiquée.
- (2) Lorsque le montant des versements est susceptible de changer sur la durée du prêt, le prêteur précise pendant quelle période le montant initial des versements reste valable, et quand et avec quelle périodicité il changera par la suite.
- (3) Lorsque la monnaie du prêt n'est pas la monnaie nationale de l'emprunteur, le prêteur donne des exemples chiffrés montrant clairement l'impact que des variations du taux de change applicables peuvent avoir sur le montant des versements. Ces exemples de variations de taux de change doivent être réalistes, symétriques et prévoir au moins autant de cas défavorables que de cas favorables.
- (4) Lorsque la monnaie dans laquelle sont libellés les versements est différente de la monnaie du prêt, le taux de change à utiliser est clairement indiqué. Les indications fournies comprennent notamment le nom de l'institution qui publie le taux de change applicable et le moment auquel celui-ci est calculé.

Section «6. Échéancier indicatif»

- (1) Si le taux d'intérêt est susceptible de varier pendant la durée du prêt, le prêteur indique, après la référence au taux d'intérêt, la période pendant laquelle ce taux d'intérêt initial restera valable.
- (2) L'échéancier à inclure dans cette section comprend les colonnes suivantes: «échéance», «montant du versement», «intérêt à payer par versement», «autres frais inclus dans le versement» (le cas échéant), «capital remboursé par versement» et «capital restant dû après chaque versement».

- (3) Pour la première année de remboursement, l'information est fournie pour chaque versement échelonné et un sous-total correspondant à la fin de cette première année est fourni pour chacune des colonnes. Pour les années suivantes, les informations peuvent être fournies sur base annuelle. Une rangée supplémentaire est ajoutée à la fin de l'échéancier pour indiquer le total de chaque colonne. Le total payé par l'emprunteur (qui correspond au total de la colonne «montant du versement») est dûment mis en évidence et indiqué comme tel.
- (4) Si le taux d'intérêt est révisable et que le montant du versement après chaque révision n'est pas connu, le prêteur peut indiquer dans l'échéancier le même montant de versement pour toute la durée du crédit. Dans ce cas, il attire l'attention de l'emprunteur sur ce fait en différenciant visuellement les montants connus des montants hypothétiques (en utilisant par exemple une autre police, d'autres bordures ou un arrière-plan différent). En outre, un texte clair et intelligible doit expliquer pendant quelles périodes les montants présentés dans l'échéancier sont susceptibles de varier et pourquoi. Le prêteur fait également figurer: 1) le cas échéant, les plafonds et planchers applicables, 2) un exemple de la variation du versement en cas d'augmentation ou de diminution du taux d'intérêt de 1 %, ou d'un pourcentage plus élevé si une telle variation est plus réaliste compte tenu des fluctuations habituelles du taux de change, et 3) si un plafond est prévu, le montant des versements correspondant au scénario le plus défavorable.

Section «7. Obligations et frais supplémentaires»

- (1) Dans cette section, le prêteur mentionne les obligations telles que celles d'assurer le bien, de souscrire une assurance-vie ou d'acquiescer un autre produit ou service. Pour chaque obligation, le prêteur précise auprès de qui et dans quel délai elle doit être satisfaite.
- (2) Le prêteur énumère également chacun des frais par catégorie, en précisant leur montant, et à qui et à quel moment ils devront être réglés. Lorsque ce montant n'est pas connu, le prêteur indique dans quelle fourchette il pourra se situer ou de quelle manière il sera calculé.

Section «8. Remboursement anticipé»

- (1) Si le prêt peut être remboursé par anticipation, le prêteur précise, s'il y a lieu, les conditions de ce remboursement. Il précise également la procédure à suivre par l'emprunteur pour demander un remboursement anticipé.
- (2) Si des frais de sortie s'appliquent en cas de remboursement anticipé, le prêteur attire l'attention de l'emprunteur sur ce fait et en précise le montant. Si le montant des frais de sortie dépend de plusieurs facteurs, tels que le montant remboursé ou le taux d'intérêt en vigueur au moment du remboursement anticipé, le prêteur indique comment sont calculés les frais de sortie. Le prêteur fournit ensuite au moins deux exemples indicatifs afin d'informer l'emprunteur du niveau possible des frais de sortie dans plusieurs scénarios différents.

Section «9. Droit de rétractation»

- (1) Lorsqu'un droit de rétractation est prévu, le prêteur précise à quelles conditions est soumis ce droit, la procédure à suivre par l'emprunteur afin de l'exercer, et notamment l'adresse où doit être envoyée la demande de rétractation, ainsi que les frais correspondants, s'il y a lieu.
- (2) Conformément à l'article 3 de la directive 2002/65/CE, lorsque la transaction est proposée à distance, le consommateur est informé de l'existence ou de l'absence d'un droit de rétractation.
- (3) Conformément à l'article 5 de la directive 85/577/CE, lorsque la transaction est proposée en dehors d'un établissement commercial, le consommateur est informé de l'existence d'un droit de rétractation.

Section «10. Système de réclamation interne»

- (1) Les informations sur la personne de contact sont facultatives.

Section «11. Organe de recours externe»

- (1) Conformément à l'article 3 de la directive 2002/65/CE, lorsque la transaction est proposée à distance, le prêteur précise également s'il existe des procédures extrajudiciaires de réclamation et de recours accessibles à l'emprunteur et, si de telles procédures existent, les modalités d'accès à ces dernières.

*Section «12. Non-respect des engagements liés au prêt:
conséquences pour l'emprunteur»*

- (1) Si le non-respect, par l'emprunteur, de l'une quelconque des obligations liées à son prêt peut avoir pour lui des conséquences financières ou juridiques, le prêteur décrit dans cette section les différentes situations possibles (retard ou défaut de paiement, ou encore non-respect des obligations énoncées à la section 7, «Obligations et frais supplémentaires», par exemple).
- (2) Pour chacun de ces cas, le prêteur précise, en termes clairs et aisément compréhensibles, les sanctions ou les conséquences auxquelles l'emprunteur s'expose. Les conséquences les plus graves sont mises en évidence.

Section «13. Informations supplémentaires en cas de vente à distance»

- (1) Le cas échéant, cette section comprend une rubrique concernant la loi applicable au contrat de crédit et/ou la juridiction compétente.

Section «14. Risques et avertissements»

- (1) Tous les avertissements sont mis en évidence.
- (2) Le cas échéant, le prêteur rappelle dans cette section les règles générales de révision du taux d'intérêt et fournit un exemple chiffré de l'augmentation des versements qui résulterait d'une hausse de X % du taux d'intérêt du prêt (comme expliqué dans la section «Échéancier indicatif») et/ou dans le scénario le plus défavorable (si la variation du taux d'intérêt est plafonnée).