

Procedure file

Informations de base	
COD - Procédure législative ordinaire (ex-procedure codécision) Directive	2011/0062(COD) Procédure terminée
Contrats de crédit: biens immobiliers à usage résidentiel	
Modification Directive 2008/48/EC 2002/0222(COD) Modification Règlement (EU) No 1093/2010 2009/0142(COD) Modification Directive 2013/36/EU 2011/0203(COD) Modification 2013/0314(COD)	
Sujet 2.50.04 Banques et crédit 4.60.02 Information du consommateur, publicité, étiquetage 4.60.06 Intérêts économiques et juridiques du consommateur	

Acteurs principaux			
Parlement européen	Commission au fond	Rapporteur(e)	Date de nomination
	ECON Affaires économiques et monétaires (Commission associée)	S&D SÁNCHEZ PRESEDO Antolín Rapporteur(e) fictif/fictive PPE PALLONE Alfredo ALDE DE BACKER Philippe Verts/ALE GIEGOLD Sven ECR FORD Vicky	21/09/2010
	Commission pour avis	Rapporteur(e) pour avis	Date de nomination
	IMCO Marché intérieur et protection des consommateurs (Commission associée)	PPE LECHNER Kurt	11/05/2011
	JURI Affaires juridiques	ALDE THEIN Alexandra	24/05/2011
	Conseil de l'Union européenne	Formation du Conseil Affaires économiques et financières ECOFIN Affaires économiques et financières ECOFIN	Réunion 3290 3178
Commission européenne	DG de la Commission Stabilité financière, services financiers et union des marchés des capitaux	Commissaire BARNIER Michel	

Evénements clés			
10/05/2011	Annnonce en plénière de la saisine de la commission, 1ère lecture		
29/09/2011	Annnonce en plénière de la saisine des commissions associées		
07/06/2012	Vote en commission, 1ère lecture		

22/06/2012	Débat au Conseil	3178	Résumé
11/10/2012	Dépôt du rapport de la commission, 1ère lecture	A7-0202/2012	Résumé
10/09/2013	Résultat du vote au parlement		
10/09/2013	Débat en plénière		
10/09/2013	Décision du Parlement, 1ère lecture	T7-0341/2013	Résumé
10/12/2013	Décision du Parlement, 1ère lecture	T7-0541/2013	Résumé
28/01/2014	Adoption de l'acte par le Conseil après la 1ère lecture du Parlement		
04/02/2014	Signature de l'acte final		
04/02/2014	Fin de la procédure au Parlement		
28/02/2014	Publication de l'acte final au Journal officiel		

Informations techniques

Référence de procédure	2011/0062(COD)
Type de procédure	COD - Procédure législative ordinaire (ex-procedure codécision)
Sous-type de procédure	Législation
Instrument législatif	Directive
	Modification Directive 2008/48/EC 2002/0222(COD) Modification Règlement (EU) No 1093/2010 2009/0142(COD) Modification Directive 2013/36/EU 2011/0203(COD) Modification 2013/0314(COD)
Base juridique	Traité sur le fonctionnement de l'UE TFEU 114-p1
Autre base juridique	Règlement du Parlement EP 159
Etape de la procédure	Procédure terminée
Dossier de la commission parlementaire	ECON/7/05774

Portail de documentation

Document de base législatif	COM(2011)0142	31/03/2011	EC	Résumé
Document annexé à la procédure	SEC(2011)0355	31/03/2011	EC	
Document annexé à la procédure	SEC(2011)0356	31/03/2011	EC	
Document annexé à la procédure	SEC(2011)0357	31/03/2011	EC	
Banque centrale européenne: avis, orientation, rapport	CON/2011/0058 JO C 240 18.08.2011, p. 0003	05/07/2011	ECB	Résumé
Comité économique et social: avis, rapport	CES1165/2011	14/07/2011	ESC	
Document annexé à la procédure	N7-0037/2012 JO C 377 23.12.2011, p. 0005	25/07/2011	EDPS	Résumé
Projet de rapport de la commission	PE469.842	29/07/2011	EP	
Amendements déposés en commission	PE473.729	06/10/2011	EP	

Amendements déposés en commission		PE473.804	06/10/2011	EP	
Avis de la commission	JURI	PE467.293	18/10/2011	EP	
Avis de la commission	IMCO	PE472.205	02/02/2012	EP	
Rapport déposé de la commission, 1ère lecture/lecture unique		A7-0202/2012	11/10/2012	EP	Résumé
Texte adopté du Parlement, vote partiel en 1ère lecture/lecture unique		T7-0341/2013	10/09/2013	EP	Résumé
Texte adopté du Parlement, 1ère lecture/lecture unique		T7-0541/2013	10/12/2013	EP	Résumé
Projet d'acte final		00025/2013/LEX	05/02/2014	CSL	
Réaction de la Commission sur le texte adopté en plénière		SP(2014)148	13/02/2014	EC	
Document de suivi		COM(2021)0229	11/05/2021	EC	

Informations complémentaires

Parlements nationaux	IPEX
Commission européenne	EUR-Lex

Acte final

[Directive 2014/17](#)

[JO L 060 28.02.2014, p. 0034](#) Résumé

[Rectificatif à l'acte final 32014L0017R\(03\)](#)

[JO L 246 23.09.2015, p. 0011](#)

Acte législatif final contenant des dispositions relatives aux actes délégués

Actes délégués

2014/2863(DEA)	Examen d'un acte délégué
--------------------------------	--------------------------

Contrats de crédit: biens immobiliers à usage résidentiel

OBJECTIF : créer, pour les consommateurs, les prêteurs et les intermédiaires de crédit, un marché intérieur du crédit hypothécaire garantissant un niveau élevé de protection et promouvoir la stabilité financière en assurant que les marchés du crédit hypothécaire fonctionnent de manière responsable.

ACTE PROPOSÉ : Directive du Parlement européen et du Conseil.

CONTEXTE : 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'UE. 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.

L'endettement des ménages s'accroît partout en Europe, et les statistiques montrent que ce problème concerne l'ensemble de 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 de la réglementation ainsi que d'autres facteurs tels que la culture financière de l'emprunteur. Si ces facteurs jouent 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.

La crise financière a eu une incidence considérable sur les citoyens européens. De nombreux consommateurs ont perdu confiance dans le secteur financier, et les conséquences de certaines pratiques de prêt courantes se font maintenant sentir. 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. En 2007, elle a adopté un [livre blanc](#) sur l'intégration du marché européen

du crédit hypothécaire. Eu égard aux problèmes révélés par la crise, [la Commission](#) a proposé des mesures concernant les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel dans l'objectif ultime de marchés fiables et responsables à l'avenir et d'une confiance retrouvée chez les consommateurs.

ANALYSE D'IMPACT : la Commission a procédé à une analyse d'impact qui 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, les problèmes suivants ont été relevés: i) informations publicitaires ne permettant pas les comparaisons, biaisées, incomplètes et peu claires; ii) informations précontractuelles insuffisantes, complexes, ne permettant pas les comparaisons, peu claires et fournies dans des délais inappropriés; iii) conseils inappropriés; iv) évaluations inappropriées de l'adéquation du prêt et de la solvabilité de l'emprunteur. D'autres problèmes 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.

Différentes options d'intervention politique ont été examinées pour chaque catégorie de problème: i) statu quo, ii) 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 devraient déboucher sur de nets progrès en ce qui concerne la réduction des préjudices subis par le consommateur. 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.

BASE JURIDIQUE : article 114 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE).

CONTENU : la proposition de directive a pour objet le crédit hypothécaire aux consommateurs et certaines exigences prudentielles et de surveillance applicables aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit. Elle porte donc sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et non commercial.

La directive proposée :

- impose aux États membres de désigner des autorités compétentes pour la mise en œuvre de la directive.
- énonce les conditions 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 dans le meilleur intérêt du consommateur et l'obligation de disposer de connaissances et de compétences appropriées ;
- 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 ;
- oblige les prêteurs et les intermédiaires de crédit à mettre à disposition en permanence des informations générales sur la gamme de produits de crédit ; en outre les prêteurs et, le cas échéant, les intermédiaires de crédit, seront tenus de fournir des informations personnalisées au consommateur sur la base de la fiche européenne d'information standardisée ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ; 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 ;
- prévoit que des informations doivent être fournies au consommateur en cas de changement du taux débiteur ;
- 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. Elle instaure aussi l'obligation, pour le prêteur, de refuser l'octroi du prêt si les résultats de cette évaluation sont négatifs ;
- 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 ;
- instaure des dispositions visant à garantir que les prêteurs disposent d'un accès non discriminatoire aux informations des bases de données pertinentes ;
- 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 ;
- 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.
- instaure 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 ;
- 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;
- 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 ;
- oblige les États membres à mettre en place des organismes de résolution extrajudiciaire des litiges.

INCIDENCE BUDGÉTAIRE : hormis les coûts administratifs normaux liés au contrôle de l'application de la législation européenne, la mesure envisagée n'aura pas d'incidence sur le budget de l'Union européenne.

ACTES DÉLÉGUÉS: la proposition contient des dispositions habilitant la Commission à adopter des actes délégués conformément à l'article 290 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, notamment 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.

Contrats de crédit: biens immobiliers à usage résidentiel

AVIS DE LA BANQUE CENTRALE EUROPÉENNE sur une proposition de directive du Parlement européen et du Conseil sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel.

La BCE accueille favorablement la directive proposée. Du point de vue de la stabilité financière, elle soutient les mesures destinées à assurer la responsabilisation des prêteurs et des emprunteurs et à restaurer la confiance des consommateurs. Elle est également favorable aux propositions concernant le cadre réglementaire et, le cas échéant, de surveillance applicable aux prêteurs autres que les établissements de crédit qui proposent des contrats de crédit relevant de la directive proposée et aux intermédiaires de crédit.

La BCE formule les observations suivantes.

Prêts en devises : un des problèmes recensés par la Commission européenne en relation avec le comportement irresponsable des prêteurs sur les marchés européens du crédit hypothécaire, concerne des emprunts libellés dans une monnaie étrangère que des consommateurs souscrivent dans cette monnaie en raison du taux d'intérêt avantageux proposé, mais sans bien comprendre le risque de change qui y est lié.

Dans un tel contexte, la BCE a fait valoir que l'adoption de mesures réglementaires et de politique de surveillance pouvait sensiblement contribuer à limiter les risques découlant des prêts en devises. La BCE estime que les informations générales sur les contrats de crédit devraient aussi inclure des informations sur les risques potentiels encourus lorsque le prêt est libellé en devise, notamment l'incidence des variations du taux de change applicable.

Accès aux bases de données et aux registres publics du crédit : en vertu de la directive proposée, chaque État membre doit veiller 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. En outre, selon la directive proposée, la Commission se verrait déléguer le pouvoir de définir des critères uniformes pour l'enregistrement et le traitement des données à appliquer aux bases de données, y compris les seuils d'enregistrement et la définition commune des principaux termes utilisés par ces bases de données.

La BCE suggère, dans la suite logique de la directive 2008/48/CE concernant les contrats de crédit aux consommateurs, de faire référence dans la directive proposée aux «prêteurs des autres États membres». De plus, elle suggère des modifications en vue de clarifier: a) qu'un certain nombre de registres publics du crédit sont gérés par des banques centrales ou d'autres autorités publiques; et b) que la Commission bénéficierait de l'expertise de l'ABE, de la BCE et des BCN concernées du SEBC pour la préparation des projets d'actes délégués dans ce domaine.

Contrats de crédit: biens immobiliers à usage résidentiel

AVIS DU CONTRÔLEUR EUROPÉEN DE LA PROTECTION DES DONNÉES (CEPD) sur la proposition de directive du Parlement européen et du Conseil concernant les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel.

Le CEPD note que la proposition prévoit un nombre limité d'activités présentant une pertinence pour le régime de protection des données de l'UE. Il s'agit principalement de la consultation, par les prêteurs et intermédiaires de crédit, de la «base de données sur le crédit» dans le but d'évaluer la solvabilité des consommateurs, ainsi que de la transmission d'informations par les consommateurs aux prêteurs ou intermédiaires de crédit.

Le CEPD note avec satisfaction que d'importantes références aux normes pertinentes en matière de protection des données ont été incluses dans le texte actuel de la proposition. Il voudrait néanmoins souligner la nécessité d'apporter quelques précisions.

- D'une part, la proposition ne devrait pas comprendre de dispositions trop détaillées sur le respect des principes de protection des données, qui est garanti par l'applicabilité à tout traitement des législations nationales mettant en œuvre la directive 95/46/CE.
- D'autre part, le CEPD suggère d'apporter certaines améliorations au texte afin de le clarifier et d'éviter que les conditions d'accès à la base de données sur le crédit ne doivent être établies par la législation déléguée.

1) Référence à la directive 95/46/CE : afin de souligner que les diverses législations nationales mettant en œuvre la directive 95/46/CE constituent les références appropriées et de mettre l'accent sur le fait que tout traitement de données doit être effectué conformément aux règles de mise en œuvre, le CEPD suggère d'ajouter un nouvel article général stipulant que tout traitement de données à caractère personnel effectué en application de la présente directive doit être conforme aux législations nationales concernées transposant la directive 95/46/CE.

2) Obligation d'évaluer la solvabilité des consommateurs : la proposition introduit l'obligation, pour les prêteurs, d'analyser de manière approfondie la solvabilité des consommateurs sur la base de certains critères comme les revenus, l'épargne, les dettes et les autres engagements financiers du consommateur. Cette obligation pourrait avoir des incidences considérables sur la vie privée des demandeurs de crédit, le type et la quantité d'informations auxquelles peuvent avoir accès les prêteurs étant potentiellement très importants. Le CEPD suggère de préciser davantage, dans la mesure du possible, quelles sont les sources auprès desquelles les informations sur la solvabilité du prêteur peuvent être obtenues.

3) Consultation de la base de données sur le crédit : le texte ne précise pas si les bases de données en question doivent être spécifiquement conçues aux fins de ces évaluations de la solvabilité et n'indique pas qui est responsable de la base de données, pas plus que le type d'informations que peut contenir la base de données, en quoi consiste le «contrôle» du respect des obligations de crédit, etc.

Le CEPD considère que les bases de données sur le crédit présentent des structures différentes et sont établies dans différents cadres juridiques en fonction de l'État membre concerné et qu'une harmonisation complète des critères susmentionnés dépasserait le champ d'application de la directive. L'objectif de la proposition serait néanmoins d'introduire des conditions d'accès à la base de données harmonisées. Les conditions de cet accès harmonisé devraient être précisées plus en détail dans des actes délégués de la Commission.

Le CEPD a déjà fait savoir que les mesures ayant une incidence substantielle sur la vie privée des citoyens ne devraient pas être établies par des dispositions législatives secondaires. Si ces dernières peuvent bien entendu préciser certains détails, les grandes implications pour les citoyens devraient être convenues et clairement explicitées dans la législation.

Le CEPD suggère par conséquent d'apporter quelques modifications au texte même de la directive de manière à préciser que tout accès à la base de données devrait être soumis aux conditions suivantes :

- i. définition des conditions dans lesquelles les prêteurs ou intermédiaires de crédit peuvent accéder à la base de données, en précisant notamment si seuls les prêteurs ou intermédiaires de crédit ayant conclu un contrat avec le consommateur ou invités par celui-ci à prendre des mesures en vue de nouer une relation contractuelle avec lui peuvent accéder à ses données;
- ii. obligation de prévenir à l'avance le consommateur lorsqu'un certain prêteur ou intermédiaire financier a l'intention d'accéder aux données à caractère personnel le concernant contenues dans la base de données;
- iii. obligation d'informer en temps utile le consommateur de son droit d'accès, de rectification, de suppression ou de verrouillage des données le concernant figurant dans la base de données, conformément aux principes établis par la directive 95/46/CE.

Contrats de crédit: biens immobiliers à usage résidentiel

Le Conseil a fait le point de l'avancement des travaux concernant le projet de directive sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel (la directive sur le crédit hypothécaire).

Contrats de crédit: biens immobiliers à usage résidentiel

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

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

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

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

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

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

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

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

- de faire en sorte que les consommateurs disposent de suffisamment de temps pour réfléchir avant de s'engager à contracter un prêt ;
- de prévenir les pratiques susceptibles d'inciter les consommateurs à conclure un contrat de crédit qui ne servirait pas au mieux leurs intérêts, telles que la vente liée de certains produits;
- de veiller à ce que le bien immobilier à usage résidentiel soit correctement évalué avant la conclusion du contrat de crédit et, lorsque l'évaluation concerne l'obligation résiduelle du consommateur, en cas de défaut de paiement ;
- de réglementer le traitement des arriérés et des défauts de paiement ;
- de promouvoir la formation des consommateurs en veillant à ce qu'une assistance soit accessible aux consommateurs vulnérables et moins expérimentés ; à cet égard, les États membres devraient établir des exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences du personnel des prêteurs, des intermédiaires de crédit et des représentants désignés.

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

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

Délai de réflexion : pour permettre au consommateur de comparer une offre avec d'autres, d'évaluer les implications de l'offre et de prendre une décision en connaissance de cause, les députés insistent sur la nécessité de prévoir un délai de réflexion minimum pour le

consommateur. Lorsque le consommateur conclut un contrat de crédit avant la fin du délai de réflexion, il devrait bénéficier d'un droit de rétractation.

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

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

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

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

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

Contrats de crédit: biens immobiliers à usage résidentiel

Le Parlement européen a adopté des amendements à la proposition de directive du Parlement européen et du Conseil sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel.

La question a été renvoyée pour examen à la commission compétente. Le vote sur la résolution législative est reporté à une séance ultérieure.

Les principaux amendements adoptés par le Parlement concernent les points suivants :

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

Concrètement, la directive arrêterait des dispositions qu'il convient d'harmoniser au maximum en ce qui concerne la communication d'informations aux acheteurs au moyen du format normalisé de la fiche d'information standardisée européenne (FISE) et du calcul du TAEG. Toutefois, compte tenu des différences quant à l'évolution des conditions du marché dans les divers États membres, ces derniers pourraient introduire des dispositions plus strictes que celles figurant dans la directive dans le but de protéger les consommateurs.

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

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

- Parmi les informations de base à inclure dans la publicité devraient figurer, le cas échéant, la durée du contrat de crédit; le montant des versements; le montant total dû par le consommateur; le nombre de versements; un avertissement concernant le fait que d'éventuelles fluctuations du taux de change peuvent modifier le montant dû par le consommateur.
- Parmi les informations de base, devraient figurer : i) les implications, pour le consommateur, d'un crédit libellé en monnaie étrangère; ii) un exemple représentatif du montant total du crédit, du coût total du crédit pour le consommateur, du montant total dû par le consommateur et du TAEG; iii) l'indication d'autres coûts éventuels, non compris dans le coût total du crédit pour le consommateur, à payer en lien avec le contrat de crédit ; iv) un avertissement général concernant les éventuelles conséquences d'un non-respect des obligations liées au contrat de crédit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contrats de crédit: biens immobiliers à usage résidentiel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contrats de crédit: biens immobiliers à usage résidentiel

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

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

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

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

Les principaux éléments de la directive sont les suivants :

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

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

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

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

Information précédant la conclusion du contrat de crédit : la directive établit des principes en matière de commercialisation et de publicité et

prévoit des obligations concernant les informations générales et précontractuelles ainsi que des exigences portant sur les informations relatives aux intermédiaires de crédit et au taux débiteur.

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

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

La directive prévoit que les consommateurs doivent disposer d'un délai de réflexion de 7 jours au minimum pour comparer les offres et évaluer les implications d'une transaction. Ce délai sera accordé, soit sous forme de délai de réflexion avant la conclusion du contrat de crédit, soit sous forme de délai de rétractation après la conclusion du contrat de crédit, soit en combinant les deux.

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

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

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

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

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

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

Surveillance des intermédiaires de crédit : la directive définit des exigences prudentielles et de surveillance applicables aux intermédiaires de crédits, aux représentants désignés et aux prêteurs autres que les établissements de crédit.

Avant de pouvoir exercer leurs activités, les intermédiaires de crédit seront soumis à une procédure d'admission par l'autorité compétente de leur État membre d'origine. Ils devront aussi satisfaire à des exigences professionnelles strictes, au moins sur le plan de leur compétence, de leur honorabilité et de leur couverture par une assurance en responsabilité civile professionnelle. Les informations relatives aux intermédiaires de crédit admis devront être introduites dans un registre public.

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

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

TRANSPOSITION : au plus tard le 21.03.2016.

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