



Un droit européen pour le crédit immobilier

Le texte de la proposition de directive européenne sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, tel que le Parlement européen l'a adopté le 10 septembre 2013, vise à harmoniser les droits des États membres sans pour autant interdire à ceux-ci d'adopter des dispositions plus strictes en vue de protéger les consommateurs. Ils ne devraient se conformer strictement au texte de la directive qu'en ce qui concerne le contenu et la présentation de la fiche d'information standardisée européenne (FISE) ainsi que les éléments, de la formule de calcul et la présentation du taux annuel effectif global (TAEG).

Ce texte s'inspire de la directive 2008/48/CE relative au crédit aux consommateurs (notre crédit à la consommation). Il n'évite pas certains écueils déjà rencontrés dans le cadre de cette dernière directive, mais présente aussi, par rapport à celle-ci, des innovations intéressantes.

1. Le champ d'application de la future directive

Il devrait s'appliquer tant aux contrats de crédit garantis par une hypothèque, par une autre sûreté comparable sur les biens immobiliers à usage résidentiel ou par un droit lié à un tel bien, qu'aux contrats de crédit destinés à permettre l'acquisition ou le maintien de droits de propriété sur un terrain ou un immeuble existant ou à construire.

2. Les messages publicitaires et commerciaux

Selon ce texte, toute publicité pour ce type de crédit devra être loyale, claire et non trompeuse. Elle ne devra pas inclure de formulations susceptibles de faire naître chez le consommateur de fausses attentes concernant la disponibilité ou le coût d'un crédit.

Par contre, les publicités indiquant un taux d'intérêt ou des chiffres relatifs au coût du crédit devraient reprendre le TAEG (de manière tout aussi visible que le taux d'intérêt) ainsi qu'une série d'autres informations essentielles, illustrées à l'aide d'un exemple, telles que le taux débiteur (ainsi que son caractère fixe ou variable et des informations relatives aux frais compris dans le coût total du crédit), le montant et la durée du crédit, le montant et le nombre des versements, le montant total dû par l'emprunteur et un avertissement spécifique aux crédits libellés dans une monnaie étrangère.

Si un « service auxiliaire » tel qu'une assurance est imposé au candidat emprunteur pour obtenir le crédit ou l'obtenir aux conditions annoncées et que le coût de ce service ne peut être déterminé préalablement, l'obligation de conclure un contrat portant sur ce service doit être mentionnée très clairement.

3. Les contrats connexes

Les « ventes liées » sont en principe interdites. Par « vente liée », on désigne le fait de proposer ou de vendre du crédit en même temps que d'autres produits ou services financiers distincts sans que le crédit soit proposé séparément.

L'autre hypothèse, celle d'une « vente groupée » où le crédit peut être souscrit séparément (même si les conditions sont moins favorables que si l'emprunteur acquiert d'autres produits ou services financiers en même temps) demeure possible.

De même, les États membres seraient libres d'autoriser le prêteur à demander à l'emprunteur, à un membre de sa famille ou un de ses proches :

- d'ouvrir ou de tenir un compte de paiement ou d'épargne destiné au remboursement du crédit, au dépôt de sommes permettant d'obtenir le crédit ou à fournir des garanties supplémentaires en cas de défaut de paiement;
- d'acquérir ou de conserver un produit d'investissement ou un produit de retraite privé (une assurance-pension par exemple) dans le même but;
- de conclure un contrat de crédit distinct en relation avec un contrat de crédit à risque partagé pour obtenir le crédit.

Les États membres pourraient également permettre aux prêteurs d'exiger du consommateur qu'il souscrive une police d'assurance appropriée en rapport

avec le contrat de crédit (une assurance-solde restant dû ou une assurance-habitation par exemple) tout en veillant à ce que l'emprunteur ne soit pas obligé de conclure ce contrat auprès de l'assureur « recommandé » par le prêteur si l'assurance choisie par cet emprunteur présente un niveau de garanties équivalent.

4. Les informations générales et les informations précontractuelles

Les prêteurs, les intermédiaires qui agissent pour le compte d'un de ceux-ci ou leurs représentants devraient, en permanence, mettre à la disposition des consommateurs, sur un support durable ou sous forme électronique, des informations générales claires et compréhensibles sur les contrats de crédit qu'ils offrent ou pour lesquels ils interviennent.

Cette obligation pourrait aussi être imposée aux intermédiaires « indépendants ». Ces informations porteraient notamment sur :

- les destinations possibles du crédit;
- les différentes formes de sûretés, la durée possible du contrat de crédit;
- les types de taux débiteurs (avec l'indication de leur caractère fixe ou variable et un bref exposé des caractéristiques d'un taux fixe et d'un taux variable, y compris de leurs conséquences pour l'emprunteur);
- un exemple représentatif du montant du crédit, du coût total, du montant total dû et du TAEG;
- les autres coûts non compris dans le coût total du crédit mais en lien avec celui-ci;
- les différentes modalités de remboursement;
- les conditions d'un remboursement anticipé;
- l'expertise préalable du bien immobilier (le bien hypothéqué ou celui qui serait financé grâce au crédit);
- un avertissement général concernant les conséquences du non-respect des obligations liées au contrat de crédit (d'autres types d'avertissements pertinents peuvent être imposés par les États membres).

Par ailleurs, les prêteurs, les intermédiaires et leurs représentants devraient fournir au candidat emprunteur toutes les informations personnalisées nécessaires à la comparaison des crédits disponibles sur le marché, l'évaluation de leurs implications et à la prise d'une décision en connaissance de cause quant à l'opportunité de conclure un contrat de crédit.

Ces informations seraient fournies au moyen d'un formulaire standardisé (FISE) annexé à la future directive. Ce formulaire ne pourrait pas être modifié (les informations complémentaires devraient être transmises sur un document distinct). Elles n'en

devraient pas moins être personnalisées en ce sens qu'elles devraient tenir compte des besoins, de la situation financière et des préférences exprimées par le candidat emprunteur.

Malheureusement, si le texte impose que le FISE soit communiqué avant que le consommateur ne soit pas lié par un contrat ou une offre de crédit, il prévoit simplement que cette communication interviene « en temps voulu ». En matière de contrat de crédit conclu à distance, on considérerait que les obligations en matière d'information précontractuelle ont été satisfaites seulement si la FISE a été fournie au moins avant la conclusion du contrat de crédit. Les États membres ont cependant la possibilité de prescrire la fourniture obligatoire de la FISE avant même que le prêteur ait remis une offre de crédit l'engageant.

De surcroît, les intermédiaires assumeront une obligation d'information qui leur serait propre. Avant même de proposer un crédit, d'entamer des travaux préparatoires dans ce but et, a fortiori, de conclure un contrat de crédit pour le compte d'un prêteur, ils devraient notamment renseigner :

- le registre dans lequel ils sont inscrits, leur numéro d'enregistrement et les moyens de vérifier cet enregistrement;
- s'ils travaillent exclusivement pour un ou plusieurs prêteurs, en fournissant l'identité de ceux-ci;
- s'ils proposent des services de conseil;
- les frais que le consommateur devrait leur payer en précisant au moins la méthode de calcul de ces frais; ceux-ci devraient être communiqués par l'intermédiaire au prêteur afin de les inclure dans le coût total du crédit et de calculer correctement le TAEG;
- les procédures de réclamation internes, les voies de réclamation et les recours extrajudiciaires ouverts contre eux;
- les commissions ou tout autre incitant que des prêteurs devraient leur payer pour leurs services ainsi que le montant de ces commissions; ce montant devrait être indiqué au plus tard dans la FISE même si l'intermédiaire est indépendant, il devrait le cas échéant renseigner sur les différents niveaux de commission payables par les différents prêteurs.

Enfin, les prêteurs, les intermédiaires ou leur représentant devraient fournir des explications adéquates sur le ou les contrats de crédit proposés et les éventuels « services auxiliaires » pour leur permettre de déterminer si ces contrats et ces services sont adaptés aux besoins et à la situation financière de leurs interlocuteurs. Ces explications devraient elles aussi être personnalisées et porter entre autres sur les principales caractéristiques des produits propo-

sés et leurs conséquences pour les consommateurs, y compris en cas de défaut de paiement.

5. Le délai de réflexion et/ou le délai de rétractation

L'emprunteur devrait disposer d'un délai de sept jours au moins pour examiner l'offre qui lui a été faite avant de pouvoir s'engager et/ou pour pouvoir revenir sur son engagement une fois le contrat de crédit conclu.

Bien entendu, si les consommateurs disposaient d'un délai de réflexion par rapport à une offre, celle-ci devrait engager le prêteur et le consommateur devrait avoir la possibilité de l'accepter à tout moment durant le délai de réflexion.

Les États membres pourraient prévoir un délai de réflexion de dix jours avant qu'une offre ne puisse être acceptée.

Si aucun délai de rétractation n'était prévu, le consommateur devrait au moins recevoir un projet de contrat en même temps que l'offre engageant le prêteur. Ce projet de contrat ne devrait être proposé que si un délai de rétractation était prévu.

6. Le taux annuel effectif global (TAEG)

Connu depuis vingt-cinq ans dans le cadre du crédit à la consommation, cet outil ferait enfin son entrée dans le cadre du crédit immobilier. La formule de calcul serait uniforme, étant déterminée dans une annexe à la future directive.

Il comprendrait tous les coûts du crédit, y compris les frais d'ouverture et de tenue d'un compte et/ou d'utilisation d'un moyen de paiement (une carte par exemple) permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de compte et les frais liés aux opérations de paiement si l'octroi du crédit (ou l'octroi du crédit à certaines conditions) est subordonné à l'ouverture de ce compte.

7. L'évaluation de la solvabilité du candidat emprunteur

Avant de conclure le contrat de crédit, les prêteurs devraient procéder à une évaluation rigoureuse de la solvabilité du candidat emprunteur en prenant en considération, « de manière appropriée, les facteurs pertinents permettant de vérifier la probabilité qu'(il) remplisse ses obligations ».

Les procédures et les informations devraient être établis; les informations devraient être archivées et être justifiées par des documents probants! Elles devraient notamment porter sur les revenus et les dépenses du candidat emprunteur et émaner de « sources internes ou externes pertinentes, y compris le consommateur » et l'intermédiaire ou son représentant. La collecte et la communication d'informations ne seraient pas suffisantes : ces

informations devraient aussi être vérifiées de façon appropriée sur la base des documents justificatifs dont question ci-dessus.

Les consommateurs devraient se voir préciser par le prêteur les informations et les pièces dont celui-ci a besoin ainsi que le délai dans lequel il doit en disposer. Le prêteur devrait être autorisé à demander des précisions si nécessaire.

À ce propos, la proposition de directive responsabilise les États membres : ceux-ci devraient mettre en place des mesures tendant à faire prendre conscience aux consommateurs de la nécessité de fournir des informations correctes par rapport à la demande des prêteurs et des informations complètes pour permettre une évaluation appropriée de leur solvabilité.

Le prêteur ne pourrait conclure le contrat de crédit si le résultat de son évaluation n'est pas positif. Il ne pourrait se retrancher derrière le fait que la valeur du bien immobilier est supérieure au montant du crédit ou l'hypothèse que la valeur de ce bien augmenterait (sauf si le crédit finançait sa construction ou sa rénovation).

Il ne pourrait pas non plus annuler ou modifier le contrat de crédit au détriment du candidat emprunteur sur la base d'une évaluation incorrecte de sa solvabilité ou le résilier en arguant du caractère incomplet des informations fournies, à moins que l'intéressé n'ait sciemment dissimulé ou falsifié des informations. Et il lui serait interdit d'augmenter le montant de crédit sans procéder à une nouvelle évaluation sur la base d'informations mises à jour (sauf s'il a déjà tenu compte de cette possibilité dans l'évaluation qu'il a faite).

8. L'expertise du bien immobilier

Les États membres devraient, directement ou indirectement, fixer des normes d'évaluation du bien immobilier et s'assurer qu'elles sont respectées, que cette évaluation soit faite par le prêteur lui-même ou par un tiers (un expert indépendant par exemple).

Les experts subordonnés ou non aux prêteurs devraient disposer d'une compétence professionnelle et d'une indépendance suffisante par rapport au processus d'octroi du crédit pour que leur évaluation soit impartiale et objective (elle devrait faire l'objet d'un rapport écrit et être conservée par le prêteur).

> 745
D. Noël