

Doctrine

La Directive sur le crédit hypothécaire 2014/17/EU portant sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel

Jean-Pierre BUYLE¹

Avocat au barreau de Bruxelles

Pierre PROESMANS²

Avocat au barreau de Bruxelles

Summary

This contribution comments on the mortgage credit directive 2014/17/EU on credit agreements for consumers relating to residential immovable property, adopted by the European Parliament and the Council of the European Union on 28 February 2014. These new regulations have to be transposed by the Member States by March 2016. The Directive introduces two major elements which will require the in-depth adaptation of certain legislation and the IT applications used by mortgage companies: the annual percentage rate of charge and the European standardised information sheet.

Résumé

La présente contribution commente la directive sur le crédit hypothécaire 2014/17/Eu portant sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel adoptée par le Parlement européen et le Conseil européen le 28 février 2014. Cette nouvelle réglementation doit être transposée par les Etats membres d'ici mars 2016. La Directive introduit deux éléments importants qui nécessiteront une adaptation profonde de certaines législations et les applications informatiques des entreprises hypothécaires: le taux annuel effectif global et l'affiche d'information standardisée européenne.

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	4
Présentation	5
1. Objet, champ d'application et définitions	5
2. Obligations incombant aux prêteurs, aux intermédiaires de crédit et aux représentants désignés	6
3. Informations et pratiques précédant la conclusion d'un contrat de crédit	6
4. Prêts en monnaie étrangère et taux d'intérêt variable	9
5. L'exécution des contrats de crédits	9
6. Exigences applicables à l'établissement et à la surveillance des intermédiaires de crédit	10
7. Coopération entre les autorités nationales	10
8. Dispositions finales	11
Conclusion	11

Introduction

1. La Directive de l'Union européenne relative au crédit résidentiel vise à créer un marché du crédit hypothécaire à l'échelle de l'Union avec un niveau élevé de protection des consommateurs. Elle est issue d'un long processus de réflexion.

Dès mars 2001, la Commission européenne a adopté une recommandation définissant des lignes directrices relatives à l'harmonisation de l'information à fournir aux consommateurs en matière de prêts au logement. Ces lignes directrices visaient à faciliter la comparaison des possibilités d'emprunts proposées par les différents prêteurs présents sur le marché, y compris les prêteurs d'un autre État membre, de manière à permettre aux consommateurs d'opérer un choix en connaissance de cause. Les lignes directrices

1. L'auteur peut être contacté à l'adresse jpbuyle@buylelegal.eu.

2. L'auteur peut être contacté à l'adresse pproesmans@buylelegal.eu.

intégrées à la recommandation avaient été convenues entre le secteur du crédit hypothécaire et les associations de consommateurs et prenaient la forme d'un code de conduite volontaire. Ce code, toujours en vigueur, comprend à la fois un volet relatif à l'information générale et un volet relatif à l'information individuelle au moyen d'une fiche européenne d'information standardisée ou ESIS (European Standardised Information Sheet).

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 leur impact.

En 2007, elle a adopté un livre blanc sur l'intégration du marché européen du crédit hypothécaire. Elle y annonçait son intention de soumettre à des analyses d'impact notamment les options envisagées en matière d'information précontractuelle, de bases de données sur le crédit, d'évaluation et de solvabilité, de taux annuel effectif global et de conseil.

En juin 2008³, la Directive 2008/48/UE "*on credit agreements for consumers*" visant à harmoniser les réglementations nationales relatives aux contrats de crédits à la consommation, connue sous son abréviation CCD, du 23 avril 2008 entré en vigueur⁴.

Eu égard aux problèmes révélés par la crise financière, et en vue de garantir le bon fonctionnement et le caractère concurrentiel du marché intérieur, la Commission a proposé, dans sa communication du 4 mars 2009 intitulée "*L'Europe, moteur de la relance*"⁵, des mesures visant à garantir à l'avenir des marchés fiables et responsables et de restaurer la confiance chez les consommateurs.

Le 31 mars 2011, la Commission publiait une proposition de directive relative aux contrats de crédit au logement, qui, après de longues discussions avec le Parlement européen et le Conseil européen, a finalement abouti, le 28 février 2014, à la publication de la directive 2014/17/UE⁶.

Outre le renforcement du marché intérieur par la promotion des activités transfrontières, le législateur européen a entendu restaurer la confiance dans le secteur financier fortement érodée à la suite de la crise. La directive ambitionne d'établir un marché intérieur

plus transparent, efficace et compétitif grâce à des contrats de crédit cohérents, flexibles et équitables relatifs aux biens immobiliers, tout en encourageant la viabilité des prêts et des emprunts, le tout dans une optique de protection des consommateurs.

Dans cette perspective, le législateur a mis l'accent sur:

- les règles de conduite applicables aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit, plus particulièrement au cours de la phase précontractuelle;
- une obligation d'évaluation de la solvabilité du consommateur;
- les exigences en matière de connaissance et de compétences du personnel des prêteurs et intermédiaires de crédit;
- le passeport pour les intermédiaires de crédit qui remplissent les conditions d'admission dans l'Etat membre d'origine.

Les États membres doivent transposer ces dispositions dans leur droit national d'ici mars 2016.

Présentation

1. Objet, champ d'application et définitions

2. La Directive sur le crédit hypothécaire a pour ambition de créer un cadre légal et réglementaire commun pour les contrats de crédit garantis par une hypothèque ou une autre sûreté comparable communément utilisée sur les biens immobiliers à usage résidentiel⁷ ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel ainsi 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^{8 9}.

Le législateur européen a arrêté des dispositions à harmoniser au maximum, notamment en ce qui concerne la communication d'informations précontractuelles. Compte tenu de la spécificité des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers, la Directive n'empêche toutefois pas les États membres de maintenir ou d'adopter des dispositions plus strictes visant à protéger les consommateurs pour autant qu'elles soient compatibles en vertu du droit de l'Union européenne.

3. J.O., 22 mai 2008, L133, p. 66.

4. En vertu de l'article 27 de la Directive, les États membres adoptent et publient avant le 12 mai 2010 les dispositions nécessaires pour se conformer à la présente directive. Ils en informent immédiatement la Commission. Ils appliquent ces dispositions avant le 12 mai 2010.

5. Communication au Conseil européen de printemps du 4 mars 2009 intitulée "*L'Europe, moteur de la relance - Volume 1*" [COM(2009) 114 final - Non publié au Journal officiel.

6. J.O., 28 février 2014, L62, p. 34.

7. Le mandat hypothécaire et la promesse d'hypothéquer sont concernés.

8. A noter qu'il n'est pas fait de distinction entre le logement propre, une seconde résidence et un immeuble de rapport.

9. En revanche, la Directive ne s'applique notamment pas à certains contrats de crédit sous forme d'hypothèque rechargeable, aux contrats de crédit qui sont accordés par un employeur à ses salariés à titre accessoire, sans intérêt ou à un TAEG inférieur à celui pratiqué sur le marché, et qui ne sont pas proposés au public en général, aux contrats de crédit au titre desquels le crédit est accordé sans intérêts et sans autres frais que ceux couvrant les coûts directement liés à la garantie du crédit ou encore aux contrats de crédit accordés sous la forme d'une facilité de découvert, remboursable dans un délai d'un mois.

Il est également prévu que les États membres prennent 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. Le devoir d'éducation financière à charge des professionnels est de plus en plus présent dans la réglementation financière.

La Directive prévoit 28 définitions, dont celle du consommateur.

L'article 4.1. définit celui-ci comme tout consommateur au sens de l'article 3, point a), de la Directive 2008/48/CE, soit toute personne physique qui, pour les transactions régies par la présente directive, agit dans un but étranger à son activité commerciale ou professionnelle.

2. Obligations incombant aux prêteurs, aux intermédiaires de crédit et aux représentants désignés

3. a) Règles de conduite pour la fourniture de crédits aux consommateurs (articles 7 et suivants).

Les États membres veillent à ce que les prêteurs et les intermédiaires agissent de manière honnête, équitable, transparente et professionnelle, en tenant compte des droits et des intérêts des consommateurs. Ceux-ci ont l'obligation de s'informer sur la situation du consommateur et d'évaluer les risques pouvant survenir au cours de la durée du contrat de crédit.

La manière dont les prêteurs rémunèrent leur personnel et les intermédiaires de crédit ne doit pas porter atteinte à la bonne exécution de ces obligations. On pense notamment aux pratiques de vente abusive ou aux politiques de rémunération qui encourageraient à conclure un certain nombre ou type de contrats de crédit et à offrir aux consommateurs des services auxiliaires, sans tenir dûment compte des intérêts et des besoins de ceux-ci.

Il est également prévu que les États membres peuvent interdire ou imposer des limitations quant aux paiements versés par un consommateur à un prêteur ou à un intermédiaire de crédit avant la conclusion d'un contrat de crédit.

4. b) Connaissances et compétences du personnel (article 9).

Les États membres s'assurent que les prêteurs et intermédiaires de crédit exigent de leur personnel de posséder et de maintenir un niveau de connaissances et de compétences approprié pour élaborer, proposer ou,

octroyer des contrats de crédit au logement. La même obligation vaut pour les services auxiliaires, comme les assurances et les placements, en rapport avec le contrat de crédit.

Les États membres établissent ces exigences minimales de connaissances et de compétences conformément à l'annexe III de la Directive (connaissance suffisante des formules de crédit, connaissance suffisante de la législation relative aux contrats de crédit à la consommation, en particulier la protection des consommateurs, connaissance et compréhension des procédures d'achat de biens immobiliers...).

Les autorités compétentes doivent surveiller le respect de ces exigences et être habilitées à en exiger la preuve de la part des prêteurs.

Lorsque le service est fourni dans un autre État membre, l'état d'origine établit des exigences minimales relatives au niveau de connaissances et de compétences du personnel des prêteurs, intermédiaires de crédit et représentants désignés, actifs sur le territoire d'un autre État membre.

3. Informations et pratiques précédant la conclusion d'un contrat de crédit

5. a) Dispositions générales applicables à la communication commerciale et publicitaire (article 10).

Outre les exigences imposées par la Directive relative aux pratiques commerciales déloyales, les États membres exigent que toute communication publicitaire et commerciale relative aux contrats de crédit soit loyale, claire et non trompeuse et qu'elle ne fasse pas naître chez le consommateur de fausses attentes concernant la disponibilité ou le coût du crédit.

6. b) Informations de base à inclure dans la publicité (article 11).

Toute publicité relative à un contrat de crédit doit mentionner certaines informations de base faciles à lire ou, le cas échéant, clairement audibles au titre desquelles on retrouve notamment l'identité du prêteur, le taux débiteur, en précisant s'il est fixe ou variable, le montant total du crédit ou encore le taux annuel effectif global (le "TAEG")¹⁰ qui doit figurer sur la publicité au moins aussi visiblement que tout taux d'intérêt.

Certaines de ces informations doivent être mentionnées à l'aide d'un exemple représentatif.

Lorsque la conclusion d'un contrat portant sur un service auxiliaire, notamment une assurance, est obliga-

10. Voir *infra* n° 11.

toire pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées, et que le coût de ce service ne peut être déterminé préalablement, l'obligation de conclure ce contrat est mentionnée de façon claire, concise et visible, avec le TAEG.

7. c) Ventes liées et groupées (article 12).

Alors que la vente groupée est autorisée, le législateur européen interdit la vente liée.

Toutefois, les États membres peuvent permettre la vente liée si le prêteur peut prouver à son autorité compétente que les produits liés présentent des avantages évidents pour le consommateur en tenant compte de la disponibilité et du prix de pareils produits sur le marché.

Les États membres peuvent prévoir que les prêteurs puissent demander au consommateur, à un membre de sa famille ou à un de ses proches:

- d'ouvrir ou de tenir un compte de paiement ou d'épargne pour assurer le paiement des charges du crédit et d'éviter le défaut de paiement;
- d'acquérir ou de conserver un produit d'investissement ou un produit de retraite privé si ce produit procure à l'investisseur un revenu pendant sa retraite et servant de garantie complémentaire afin d'éviter le défaut de paiement;
- de conclure un contrat de crédit distinct en relation avec un contrat de crédit à risque partagé afin d'obtenir le crédit.

Enfin, les États membres peuvent également autoriser les prêteurs à exiger du consommateur qu'il souscrive une police d'assurance appropriée en rapport avec le contrat de crédit. Dans ce cas, les États membres doivent veiller à ce que le prêteur accepte la police d'assurance d'un prestataire autre que le prestataire préconisé par le prêteur si la police présente un niveau de garantie équivalent.

8. d) Informations générales (article 13).

Les prêteurs, les intermédiaires de crédit liés ou leurs représentants désignés doivent mettre à disposition en permanence, sur papier, sur un autre support durable ou sous forme électronique, des informations générales claires et compréhensibles sur les contrats de crédit.

Ces informations doivent à tout le moins mentionner 14 éléments énumérés par le législateur parmi lesquels figurent notamment l'identité et l'adresse géographique de la partie qui fournit les informations; les

destinations possibles du crédit; les types de taux débiteurs proposés, en précisant s'ils sont fixes et/ou variables; 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; l'éventail des différentes modalités de remboursement possibles, y compris le nombre, la périodicité et le montant des versements réguliers; les conditions directement liées à un remboursement anticipé, ...

9. e) Informations précontractuelles (articles 14 et 16).

Après s'être enquis de sa situation et de ses besoins, le prêteur ou l'intermédiaire fournit au consommateur, avant la conclusion du contrat de crédit ou avant la soumission de l'offre, une information personnalisée afin de lui permettre de comparer les crédits disponibles sur le marché et de prendre une décision en connaissance de cause.

Une période d'au moins 7 jours doit être accordée au consommateur pour lui permettre de comparer les offres, d'évaluer leurs implications et de prendre une décision en connaissance de cause. Cette période est soit un délai de réflexion avant la conclusion du contrat de crédit (dans ce cas, l'offre engage le prêteur), soit un délai pour l'exercice d'un droit de rétractation après la conclusion dudit contrat, soit enfin une combinaison des deux.

Cette information est fournie sur un support papier ou sur un autre support durable au moyen de la *fiche d'information standardisée européenne (FISE)* ou *ESIS (European Standardised Information Sheet)*¹¹, développée à l'annexe II de la Directive¹². Les États membres ne peuvent modifier le modèle de FISE à l'exception des modalités prévues à l'annexe II, toutes les informations complémentaires que le prêteur ou l'intermédiaire de crédit souhaite communiquer au consommateur sont fournies dans un document distinct.

Les États membres veillent à ce que le prêteur ou le cas échéant l'intermédiaire de crédit fournisse au consommateur un exemplaire du projet de contrat de crédit au moment de la soumission d'une offre engageant le prêteur.

Par ailleurs, le prêteur et l'intermédiaire de crédit doivent fournir au consommateur des explications adéquates relatives au(x) contrat(s) de crédit et aux éventuels services auxiliaires, comme des assurances. Le consommateur doit être à même de déterminer si le produit de crédit proposé est conforme à ses besoins et sa situation financière.

11. Comparable aux informations européennes normalisées en matière de crédit aux consommateurs imposées par la Directive 2008/48/CE du Parlement européen concernant les contrats de crédit aux consommateurs, *J.O.*, 22 mai 2008, L 133, p. 66.

12. Le législateur européen renforce ainsi la recommandation de la Commission 2001/193/CE du 1er mars 2011 relative à l'information précontractuelle devant être fournie aux consommateurs par les prêteurs offrant des prêts au logement auxquels les entreprises pouvaient adhérer sur une base volontaire.

10. f) Exigences d'informations applicables aux intermédiaires (article 15).

Avant d'exercer ses activités, l'intermédiaire de crédit fournit au consommateur sur papier ou un autre support durable les informations relatives à son identité et son adresse, au registre dans lequel il est inscrit, à la rémunération due par le consommateur pour ses services, au fait qu'il soit un intermédiaire lié¹³ ou non lié, etc...

Les intermédiaires non liés fournissent sur demande du consommateur les informations relatives aux commissions payables par les différents prêteurs avec lesquels ils entretiennent des relations commerciales. S'ils facturent au consommateur certains frais, ils lui indiquent si la commission sera ou non déduite, en partie ou intégralement des frais.

L'intermédiaire de crédit communique au prêteur les frais dus par le consommateur aux fins de calculer le TAEG.

11. g) Calcul du TAEG (article 17).

Le taux annuel est l'indicateur permettant de comparer les différents produits de crédit hypothécaire. Il est comparable à celui prévu par la Directive 2008/48/CE relative aux crédits à la consommation.

Le TAEG est défini comme *“le coût total du crédit pour le consommateur, exprimé en pourcentage annuel du montant total du crédit, en tenant compte le cas échéant des frais visés à l'article 17, paragraphe 2¹⁴, et qui correspond sur une base annuelle, à la valeur actualisée de l'ensemble des engagements (prélèvements, remboursements et frais) existants ou futurs convenus par le prêteur et le consommateur”* (article 4.15).

Par ailleurs, le coût total du crédit pour le consommateur est défini comme étant *“le coût total du crédit pour le consommateur au sens de l'article 3, point g), de la directive 2008/48/CE, y compris le coût de l'évaluation du bien immobilier lorsque cette évaluation est nécessaire pour obtenir le crédit mais hors frais d'enregistrement liés au transfert de propriété du bien immobilier. Ce montant exclut tous les frais à la charge du consommateur en cas de non-respect des obligations prévues dans le contrat de crédit.”*

Il est calculé selon une formule mathématique figurant dans la Directive.

Le calcul du TAEG 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 aux dates précisées dans le contrat de crédit.

Le TAEG a été mis en place afin de lutter contre les abus de certains banquiers (taux usuraires). Il vise à standardiser le mode de calcul du taux d'intérêt d'un crédit et d'y intégrer la totalité des frais annexes afin de permettre la comparaison par le consommateur des différents crédits proposés par différentes banques. Bien qu'il vise à renforcer et à améliorer l'information reçue par le consommateur, il complexifie fortement la rédaction et la lisibilité des contrats de crédit.

12. h) Examen de la solvabilité de l'emprunteur et expertise du bien immobilier (articles 18,19, 20 et 21).

Le prêteur doit procéder, avant la conclusion du contrat de crédit, à une évaluation rigoureuse de la solvabilité du consommateur. Cette évaluation ne se fonde pas essentiellement sur le rapport entre le montant du crédit et la valeur de l'immeuble. Elle s'effectue sur la base d'informations nécessaires, suffisantes et proportionnelles relatives aux revenus et dépenses du consommateur ainsi que d'autres critères économiques et financiers.

Ces informations sont obtenues par le prêteur auprès de sources internes (consommateur) ou externes pertinentes (intermédiaire de crédit). Ces informations sont vérifiées de façon appropriée en se référant à des documents vérifiables de manière indépendante. L'intermédiaire de crédit y contribue largement.

Les prêteurs précisent quelles informations utiles et quelles pièces justificatives le consommateur doit fournir et dans quel délai. Le prêteur peut demander des précisions à ce sujet.

Le contrat de crédit pourra être résilié s'il s'avère que le consommateur a dissimulé ou falsifié des informations.

Les Etats membres veillent à ce que le prêteur:

- accorde uniquement le crédit au consommateur si le résultat de l'évaluation de solvabilité indique que le consommateur sera capable de respecter les obligations découlant du contrat de crédit;
- informe à l'avance le consommateur de ce qu'une base de données sera consultée;
- en cas de rejet de la demande de crédit, il en informe le consommateur sans tarder. Le prêteur n'est pas obligé de motiver le rejet.

13. Au sens de l'article 4 de la Directive, les intermédiaires liés sont les intermédiaires qui agissent pour le compte ou sous la responsabilité entière et inconditionnelle d'un seul prêteur, d'un seul groupe ou d'un nombre de prêteurs ou de groupes de prêteurs qui ne représente pas la majorité du marché.

14. *“Les frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné, d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations 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, dans tous les cas où l'ouverture ou la tenue d'un compte est obligatoire pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées”.*

La Directive prévoit que chaque Etat membre veille à ce que tous les prêteurs disposent d'un accès non discriminatoire aux bases de données privées ou publiques utilisées dans cet Etat aux fins d'évaluation de la solvabilité des consommateurs lors de l'octroi du crédit et du contrôle du respect des engagements de crédit en cours de crédit.

Pour la Belgique, il s'agit de la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP) au sein de la Banque Nationale de Belgique (BNB) et des conservations des hypothèques. En revanche, une telle base de données n'existe pas encore au Luxembourg.

Enfin, les Etats membres veillent à la mise au point, sur leur territoire, de normes d'évaluation fiables des immeubles résidentiels aux fins de prêts hypothécaires.

13. i) Services de conseil (article 22).

Le conseil constitue un service distinct de l'octroi de crédit, rémunéré ou non.

Le prêteur et/ou l'intermédiaire de crédit doivent indiquer explicitement au consommateur si des services de conseil seront fournis ou non. S'ils fournissent des services de conseils, il devront:

- préciser si leur recommandation se fonde uniquement sur leur propre gamme de produits ou sur une large gamme de produits provenant de l'ensemble du marché;
- indiquer les frais dus par le consommateur pour ce service.

Dans le cadre de l'exercice de ce service de conseil, le prêteur et/ou l'intermédiaire doit(ven)t respecter différentes obligations mises à sa/leur charge par le législateur et énumérées à l'article 22 de la Directive.

4. Prêts en monnaie étrangère et taux d'intérêt variable

14. a) Prêts en monnaie étrangère (article 23).

La Directive prévoit des règles spécifiques en matière de prêts octroyés en monnaie étrangère. Les Etats membres doivent mettre en place un cadre réglementaire approprié afin de garantir au minimum que le consommateur ait le droit de convertir le contrat de crédit dans une autre monnaie dans des conditions déterminées ou que des modalités soient prévues pour limiter le risque de change auquel le consommateur est exposé dans le cadre du contrat de crédit.

15. b) Crédits à taux variable (article 24).

En cas de crédit à taux variable, les Etats membres veillent à ce que:

- tout indice de référence utilisé pour le calcul du

taux débiteur soit clair, accessible, objectif et vérifiable;

- le prêteur ou le pourvoyeur de ces indices de référence archive les indices utilisés.

En Belgique par exemple, les indices de référence sont fixés actuellement par la loi du 4 août 1992 et de ses arrêtés royaux d'exécution par le Fonds des rentes au sein de la Banque Nationale de Belgique.

5. L'exécution des contrats de crédits

16. a) Remboursement anticipé (article 25).

Le législateur européen prévoit que le consommateur dispose du droit au remboursement anticipé intégral ou partiel de son crédit, auquel cas le consommateur a droit à une réduction du coût total du crédit -intérêts et frais- pour la durée résiduelle du contrat.

Ce droit peut être assorti de certaines conditions, comme la limitation dans le temps ou à un nombre restreint de circonstances permettant le remboursement anticipé.

En contrepartie, les Etats membres peuvent prévoir que le créancier a droit à une indemnisation équitable et objectivement justifiée, qui ne peut dépasser la perte financière subie par le prêteur.

Si le consommateur envisage un remboursement anticipé, le prêteur doit lui communiquer sans tarder sur papier ou autre support durable les informations nécessaires à l'examen des conséquences pour qu'il puisse décider en connaissance de cause.

Si le remboursement intervient dans une période à taux fixe, l'exercice de ce droit peut être subordonné à l'existence d'un intérêt légitime dans le chef du consommateur.

17. b) Variation du taux débiteur (article 27).

Le prêteur doit informer le consommateur de toute modification du taux débiteur sur un support papier ou tout autre support durable avant que cette modification n'entre en vigueur. Cette information indique les nouveaux montants des versements à effectuer ainsi que toute modification éventuelle quant au nombre ou à la périodicité des versements.

18. c) Retards de paiement et saisies (article 28).

En cas de défaut de paiement, les prêteurs doivent faire preuve d'une tolérance raisonnable avant d'engager une procédure de saisie.

A titre exemplatif, la procédure prévue en Belgique semble correspondre au critère édicté par le législateur européen. En effet, préalablement à l'exécution

forcée, différentes étapes sont imposées: la mise en demeure par envoi recommandé, la conciliation amiable devant le juge des saisies, la signification du commandement et de la saisie ensuite et enfin la vente judiciaire par le notaire désigné par le juge des saisies.

6. Exigences applicables à l'établissement et à la surveillance des intermédiaires de crédit

19. L'intermédiaire de crédit doit obtenir auprès de l'autorité compétente de son Etat membre d'origine l'admission nécessaire.

Cette admission est délivrée si l'intermédiaire est couvert par une assurance en responsabilité civile professionnelle, s'il dispose d'une parfaite honorabilité¹⁵ et a un casier judiciaire vierge¹⁶ et s'il dispose de connaissances et de compétences suffisantes dans le domaine des contrats de crédit conformément aux principes énoncés à l'Annexe III de la Directive.

Une fois admis, les intermédiaires sont enregistrés auprès de l'autorité compétente et inscrits sur un registre.

L'admission d'un intermédiaire de crédit par l'autorité compétente de son Etat membre d'origine est valable pour l'ensemble du territoire de l'Union.

L'intermédiaire de crédit qui envisage d'exercer une activité dans un ou plusieurs Etats membres en informe les autorités compétentes de l'Etat membre d'origine. Ces autorités compétentes notifient dans le mois l'intention de l'intermédiaire de crédit aux autorités compétentes des Etats membres d'accueil concernés et en informent en même temps l'intermédiaire de crédit. Ce dernier peut entamer son activité dans l'Etat d'accueil un mois après cette information.

Les Etats membres veillent à ce que les autorités compétentes de l'Etat membre d'origine surveillent les activités des intermédiaires de crédit et que les autorités compétentes de l'Etat membre où l'intermédiaire de crédit a une succursale surveillent le respect des dispositions de la directive.

Tant les autorités compétentes de l'Etat membre d'origine que celles où l'intermédiaire a une succursale peuvent en cas de non-respect des dispositions de la directive exiger dans un premier temps que l'intermédiaire de crédit mette fin à la situation irrégulière et l'empêcher dans une seconde phase d'effectuer encore des opérations de crédit¹⁷.

L'autorité compétente de l'Etat membre d'origine peut

retirer l'admission si l'intermédiaire de crédit renonce à son admission; lorsqu'il a obtenu l'admission au moyen de déclarations fausses ou trompeuses ou par tout autre moyen irrégulier; lorsqu'il ne remplit plus les conditions d'octroi d'admission; ou enfin lorsqu'il a gravement ou systématiquement enfreint les dispositions arrêtées en application de la directive.

Dès que l'admission de l'intermédiaire de crédit est retirée par l'Etat membre d'origine, celui-ci en informe les autorités compétentes des Etats membres d'accueil aussitôt que possible mais dans un délai maximal de quatorze jours.

Les intermédiaires de crédit dont l'admission a été retirée sont immédiatement rayés du registre.

7. Coopération entre les autorités nationales

20. Les Etats membres doivent désigner les autorités nationales compétentes pour assurer l'application et l'exécution de la directive et veillent à ce que ces autorités soient dotées des pouvoirs d'enquête et d'exécution ainsi que des ressources nécessaires pour s'acquitter de leurs fonctions de manière effective et efficace. Il s'agit essentiellement d'instances publiques dont le personnel est tenu au secret professionnel.

Les Etats membres informent la Commission et l'Autorité Bancaire Européenne (ABE) de la désignation des autorités compétentes et de toute modification à cet égard, y compris en ce qui concerne la répartition éventuelle des fonctions entre différentes autorités.

Les autorités compétentes des différents Etats membres coopèrent entre elles et échangent des informations dans le cadre d'enquêtes ou d'activités de surveillance.

Les autorités compétentes peuvent saisir l'ABE si une demande de coopération a été rejetée ou n'a pas été suivie dans un délai raisonnable et solliciter son assistance.

L'ABE agit conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés. Toute décision contraignante prise par l'ABE est dotée de force obligatoire pour les autorités compétentes concernées qu'elles soient membres ou non de l'ABE.

15. Il en est de même pour les membres du conseil d'administration d'un intermédiaire de crédit établi en tant que personne morale et les personnes physiques exerçant des tâches équivalentes chez un intermédiaire de crédit établi en tant que personne morale mais dépourvu de conseil d'administration.

16. Il n'est fait référence qu'aux sanctions pénales et non aux éventuelles sanctions administratives qui auraient été prononcées à l'encontre d'un intermédiaire.

17. Lorsque l'autorité compétente de l'Etat membre d'origine n'est pas d'accord avec les mesures prises par l'autorité compétente de l'Etat membre d'accueil, elle peut saisir l'ABE.

8. Dispositions finales

21. a) Sanctions (article 38).

Les États membres fixent les règles relatives aux sanctions en cas d'infraction aux dispositions nationales adoptées en vertu de la Directive. Ces sanctions doivent être effectives, proportionnées et dissuasives.

Les États membres veillent à ce que les autorités compétentes rendent publique toute sanction administrative à moins que cette publication ne risque de perturber gravement les marchés financiers ou de causer un préjudice disproportionné aux parties en cause.

22. b) Mécanisme de règlement des litiges (article 39).

Les États membres veillent à ce que des procédures adéquates et efficaces de réclamation et de recours soient instaurées en vue du règlement extrajudiciaire des litiges entre prêteurs, intermédiaires de crédit et consommateurs relatifs aux droits et obligations résultant de cette directive. Ils peuvent faire appel à des organes existants.

Les États membres veillent à ce que ces organes coopèrent activement pour résoudre les litiges transfrontières.

23. c) Caractère impératif de la Directive (article 41).

Les États membres veillent à ce que le consommateur ne puisse renoncer aux droits qui lui sont conférés en vertu du droit national transposant la Directive.

Les États membres veillent à ce que leur législation nationale transposant cette directive ne puisse être contournée par le biais du libellé des contrats de crédit de sorte qu'ils n'entrent pas dans le champ d'application de la Directive.

24. d) Entrée en vigueur et transposition (articles 42 et 49).

La Directive est entrée en vigueur le 21 mars 2013, soit le 20^{ième} jour suivant celui de sa publication au Journal Officiel de l'Union européenne.

Les États membres adoptent et publient, au plus tard le 21 mars 2016, les dispositions législatives, réglementaires et administratives nécessaires pour se conformer à la Directive. Ils communiquent immédiatement à la Commission le texte de ces dispositions.

La Directive ne s'applique pas aux contrats de crédit en cours au 21 mars 2016.

25. e) Clause de réexamen (article 44).

La Commission procède au réexamen de la Directive avant le 21 mars 2019. Ce réexamen porte sur l'évaluation de l'efficacité et la pertinence des dispositions relatives aux consommateurs et au marché intérieur, et notamment sur les points suivants:

- l'utilisation et la satisfaction des consommateurs à l'égard de la FISE;
- les autres informations précontractuelles obligatoires;
- l'analyse du développement de l'activité transfrontière des intermédiaires de crédit et des prêteurs;
- l'analyse de la nécessité de mesures supplémentaires comme le passeport pour les prêteurs autres que les institutions de crédit;
- etc...

Conclusion

26. Comme la Directive 2008/48/EC, la Directive crédit hypothécaire vise à renforcer la protection des consommateurs. Elle est le fruit des réflexions entamées après la crise financière qui a mis en avant certaines pratiques jugées irresponsables notamment à l'occasion de la proposition de crédits libellés en devise étrangère.

La Directive 2014/17/EU ne devrait pas bouleverser la matière, tant différents États membres avaient déjà mis en place des procédures visant à protéger les consommateurs.

Toutefois, elle introduit deux éléments importants qui nécessiteront une adaptation profonde de certaines législations et des pratiques de certains dispensateurs de crédit: l'obligation de mentionner le taux annuel effectif global (TAEG) et la fiche d'information standardisée européenne (FISE) qui sera légalement imposée.

Bien que l'objectif de protection du consommateur via l'instauration de normes de qualités et la promotion de bonnes pratiques doit être salué, on peut regretter que cette protection passe une nouvelle fois par l'inflation de la documentation précontractuelle et contractuelle déjà abondante. Il n'est pas exclu de penser que l'augmentation du formalisme, cumulée avec une rentabilité déjà trop faible et à nouveau affaiblie par les restrictions relatives aux contrats liés, ainsi que le risque de voir édicter de nouvelles sanctions, ne soient pas de nature à pousser certains acteurs à délaisser ce secteur pour le laisser aux mains de quelques entités au détriment des consommateurs.