

# Directive Crédit hypothécaire

Texte définitif 4 février 2014

Transposition prévue pour le 21 mars 2016

## CHAMP D'APPLICATION

- Contrats de crédit garantis par une hypothèque, par une autre sûreté comparable communément utilisée dans un Etat membre sur les biens immobiliers à usage résidentiel, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel ;
- 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 ;

## DEFINITIONS

### Intermédiaire de crédit

Personne physique ou morale **qui ne présente pas seulement directement ou indirectement un consommateur à un prêteur ou à un intermédiaire de crédit et qui contre rémunération** (pécuniaire ou tout autre forme d'avantage économique ayant fait l'objet d'un accord)

- Présente ou propose des contrats de crédit aux consommateurs
- Assiste les consommateurs en réalisant des travaux préparatoires ou d'autres travaux administratifs au stade précontractuel pour des contrats de crédit autres que ceux visés ci-dessus
- Conclut des contrats de crédit avec des consommateurs pour le compte du prêteur

### Intermédiaire de crédit lié

un intermédiaire de crédit agissant pour le compte et **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.

### Représentant désigné

Personne physique ou morale qui, pour le compte et **sous la responsabilité entière et inconditionnelle d'un seul intermédiaire de crédit**

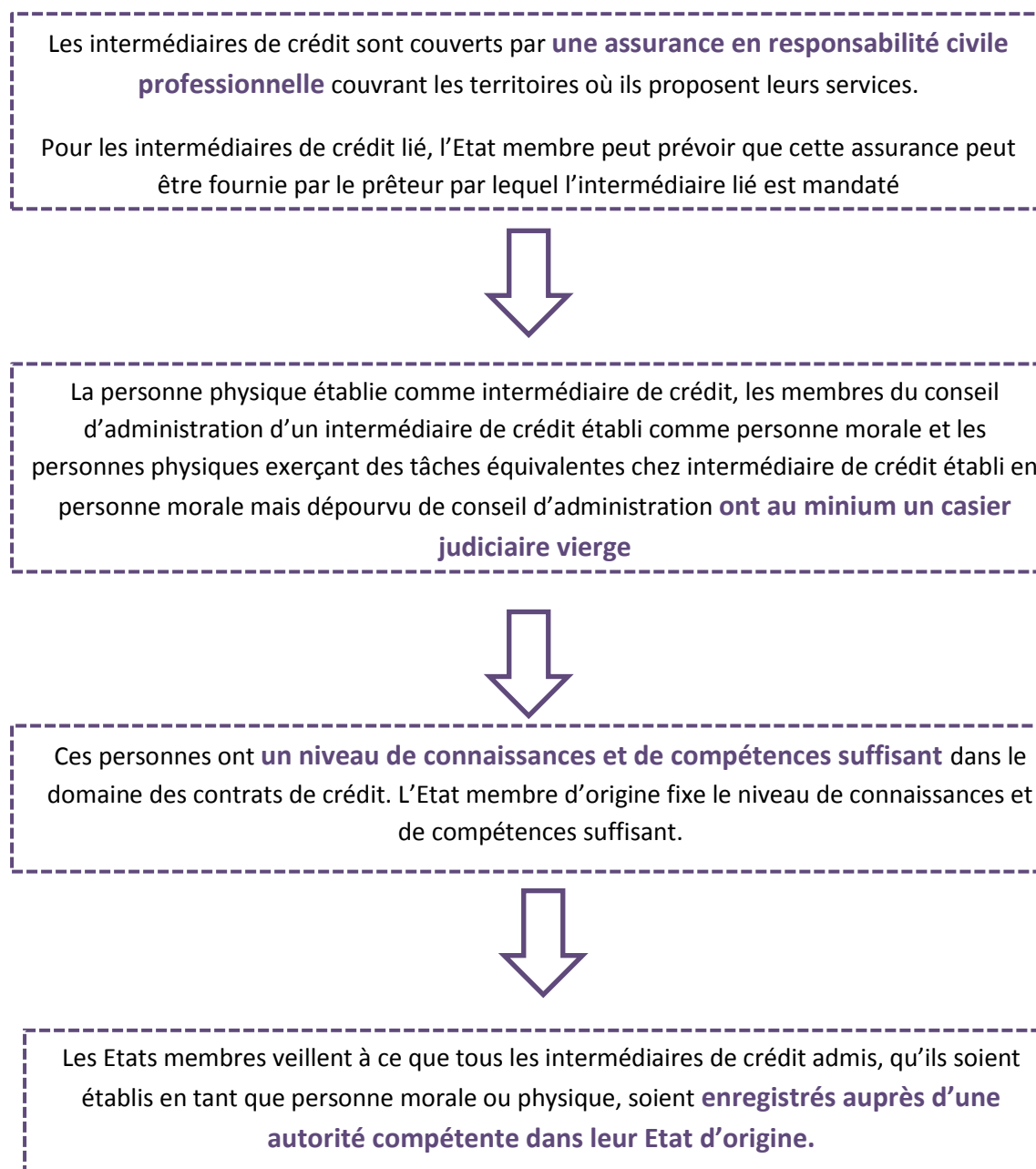
exerce les mêmes activités que l'intermédiaire en crédit

## PARTIE I

### I- ADMISSION DES INTERMEDIAIRES DE CREDIT

Les intermédiaires de crédit sont dûment admis, par une autorité compétente dans leur État membre d'origine, à exercer tout ou partie des activités d'intermédiaire de crédit ou de fournir des services de conseil. Lorsqu'un État membre autorise la désignation de représentants, le représentant ainsi désigné n'a pas besoin d'être admis en tant qu'intermédiaire de crédit.

**L'admission des intermédiaires de crédit est subordonnée au minimum au respect des exigences professionnelles suivantes<sup>1</sup> :**



<sup>1</sup> Outre les exigences concernant le niveau de connaissance et de compétence du personnel (voir point B-)

## II- EXIGENCES MINIMALES CONCERNANT LE NIVEAU DE CONNAISSANCES ET DE COMPÉTENCES

Les exigences minimales concernant les connaissances et compétences du personnel des prêteurs, des intermédiaires de crédit et des représentants désignés et des personnes participant à la gestion des intermédiaires de crédit ou de leurs représentants désignés incluent au moins:

- ✓ la connaissance suffisante des formules de crédit relevant du champ d'application de la directive et des services auxiliaires généralement proposés avec ces produits;
- ✓ la connaissance suffisante de la législation relative aux contrats de crédit à la consommation, en particulier la protection des consommateurs;
- ✓ la connaissance et compréhension suffisantes des procédures d'achat de biens immobiliers;
- ✓ la connaissance suffisante de l'évaluation des garanties;
- ✓ la connaissance suffisante de l'organisation et du fonctionnement des cadastres;
- ✓ la connaissance suffisante du marché dans l'État membre concerné;
- ✓ la connaissance suffisante des normes déontologiques;
- ✓ la connaissance suffisante du processus d'évaluation de la solvabilité du consommateur ou, le cas échéant, compétence pour évaluer la solvabilité du consommateur;
- ✓ le niveau suffisant de compétences financières et économiques.

Lors de l'établissement des exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences, les États membres peuvent faire la différence entre les niveaux et les types d'exigences applicables au personnel des prêteurs, au personnel des intermédiaires de crédit ou de leurs représentants désignés et au personnel d'encadrement des intermédiaires de crédit ou de leurs représentants désignés.

*Les États membres établissent le niveau de connaissances et de compétences suffisant sur la base:*

- a) des qualifications professionnelles, par exemple les diplômes, les titres, les formations professionnelles, les tests de compétence; ou
- b) de l'expérience professionnelle, qui peut être définie comme un nombre minimal d'années de travail dans les domaines liés à l'octroi, à la distribution et à l'intermédiation de produits de crédit<sup>2</sup>.

Les prêteurs, les intermédiaires de crédit et les représentants désignés doivent 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, l'exercice des activités d'intermédiaire de crédit ou la fourniture des services de conseil ». Lorsque la conclusion d'un contrat de crédit implique la prestation d'un service auxiliaire, un niveau de connaissances et de compétences en ce qui concerne ce service auxiliaire.

---

<sup>2</sup> Après le 21 mars 2019, la détermination d'un niveau suffisant de connaissances et de compétences ne repose pas uniquement sur les méthodes énumérées au premier alinéa, point b).

### **a) Intermédiaires de crédit liés à un seul prêteur**

Les États membres peuvent permettre que les intermédiaires de crédit liés soient admis par les autorités compétentes via le prêteur pour le compte duquel l'intermédiaire de crédit lié agit à titre exclusif.

Dans de tels cas, le prêteur reste entièrement et inconditionnellement responsable des actions ou omissions de l'intermédiaire de crédit lié qui agit au nom de ce prêteur dans des domaines régis par la présente directive. Les États membres exigent que le prêteur veille à ce que les intermédiaires de crédit liés respectent au minimum les exigences professionnelles énoncées dans la partie I, I et II.

Les prêteurs contrôlent les activités des intermédiaires de crédit liés afin de s'assurer qu'ils continuent de se conformer à la présente directive. En particulier, il incombe au prêteur de contrôler si l'intermédiaire de crédit lié et son personnel respectent les exigences en matière de connaissances et de compétences.

### **b) Représentants désignés**

Les États membres peuvent décider d'autoriser un intermédiaire de crédit à désigner des représentants.

Lorsque l'intermédiaire de crédit lié a désigné un représentant, le prêteur reste entièrement et inconditionnellement responsable de toute action ou omission du représentant désigné qui agit pour le compte de l'intermédiaire de crédit lié dans des domaines régis par la présente directive. Dans les autres cas, l'intermédiaire de crédit reste entièrement et inconditionnellement responsable de toute action ou omission du représentant désigné qui agit pour le compte de cet intermédiaire de crédit dans des domaines régis par la présente directive.

L'intermédiaire de crédit veille à ce que le représentant désigné respecte au minimum les exigences la partie I, I et II.

Toutefois, l'État membre d'origine peut prévoir que l'assurance en responsabilité civile professionnelle ou une garantie équivalente peut être fournie par l'intermédiaire de crédit par lequel le représentant désigné est mandaté

Les intermédiaires de crédit contrôlent les activités de leurs représentants désignés afin de s'assurer qu'ils respectent pleinement la présente directive. En particulier, il incombe aux intermédiaires de crédit de contrôler si les représentants désignés et leur personnel respectent les exigences en matière de connaissances et de compétences.

### **c) Passeport européen**

L'admission d'un intermédiaire de crédit par l'autorité compétente de son État membre d'origine est valable pour l'ensemble du territoire de l'Union, sans qu'une autre admission par les autorités compétentes des États membres d'accueil soit nécessaire en vue d'exercer les activités et de fournir les services couverts par l'admission, à condition que les activités qu'un intermédiaire de crédit compte exercer dans les États membres d'accueil soient couvertes par l'admission.

Cependant, les intermédiaires de crédit ne sont pas autorisés à fournir leurs services dans le cadre de contrats de crédit proposés aux consommateurs par des prêteurs autres que des établissements de crédit dans un État membre où de tels prêteurs ne sont pas autorisés à opérer.

### I- REGLES DE CONDUITE

#### POUR LA FOURNITURE DE CREDIT A DES CONSOMMATEURS

##### A- Protection des intérêts des consommateurs

Dans le cadre de l'élaboration, l'octroi, l'intermédiation ou la fourniture de services de conseil, de services auxiliaires destinés aux consommateurs ou dans le cadre de l'exécution d'un contrat de crédit, les intermédiaires de crédit ou les représentants désignés agissent d'une **manière honnête, équitable, transparente et professionnelle, en tenant compte des droits et des intérêts des consommateurs.**

Ces activités s'appuient sur les informations relatives à la situation du consommateur et sur toute demande spécifique formulée par celui-ci, ainsi que sur les hypothèses raisonnables quant aux risques pour la situation du consommateur sur la durée du contrat de crédit.

Les Etats membres veillent à ce que la manière dont les prêteurs rémunèrent leur personnel et les intermédiaires de crédit, ainsi que la manière dont les intermédiaires de crédit rémunèrent leur personnel et les représentants désignés, ne portent pas atteinte à l'obligation visée ci-dessus.

##### B- Rémunération

Lorsque les prêteurs, les intermédiaires de crédit ou les représentants désignés fournissent des services de conseil, la structure des rémunérations du personnel concerné ne doit pas porter préjudice à sa capacité de servir aux mieux les intérêts du consommateur, de dépendre des objectifs de vente.

Les Etats membres peuvent interdire les commissions versées par le prêteur à l'intermédiaire de crédit.

### C- Informations à transmettre aux consommateurs

Avant l'exercice d'une des activités d'intermédiaire de crédit, l'intermédiaire de crédit ou son représentant désigné fournit au consommateur au moins les informations suivantes sur un support papier ou sur un autre support durable :

Son identité et son adresse géographique  
le registre dans lequel il est inscrit, le numéro d'enregistrement, moyen de vérifier l'enregistrement

Si l'intermédiaire est lié ou travaille à titre exclusif avec un ou plusieurs prêteurs: il fournit le nom du ou des prêteurs pour le compte desquels il agit

L'intermédiaire peut indiquer qu'il est indépendant lorsqu'il prend en considération un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché et n'est pas rémunéré par un ou plusieurs prêteurs

Lorsque l'intermédiaire facture des frais au consommateur et perçoit une commission de la part du prêteur ou d'un tiers, il indique si la commission sera déduite en partie ou intégralement des frais.  
Les frais éventuels dus par le consommateur à l'intermédiaire pour ses services sont communiqués au prêteur par l'intermédiaire pour le calcul du TAEG.

Si l'intermédiaire propose des services de conseil

les frais que le consommateur doit payer à l'intermédiaire pour ses services ou lorsque ce n'est pas possible la méthode de calcul de ses frais

les procédures permettant au consommateur de déposer une réclamation

L'existence de commission ou d'autres incitations que le prêteur ou des tiers doivent payer à l'intermédiaire pour ses services ainsi que le montant lorsqu'il est connu

Sur demande du consommateur, les intermédiaires non liés recevant des commissions d'un ou plusieurs prêteurs lui fournissent des informations sur les différents niveaux de commission payables par les différents prêteurs

Les intermédiaires doivent veiller à ce que leur représentant désigné indique au consommateur outre les informations listées précédemment, lorsqu'il le contacte ou avant qu'il ne fasse affaire avec lui, en quelle qualité il agit ainsi que l'intermédiaire qu'il représente.

### D- Obligation d'informations générales sur les contrats de crédit

Les intermédiaires de crédit liés ou leurs représentants désignés assurent 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 Etats membres peuvent prévoir la mise à disposition d'informations générales par des intermédiaires de crédit non liés.

Les intermédiaires de crédit ou leurs représentants désignés fournissent au consommateur des explications adéquates sur le ou les contrats de crédit proposés et les éventuels services auxiliaires afin de permettre au consommateur de déterminer si les contrats et les services auxiliaires proposés sont adaptés à ses besoins et à sa situation financière.

**Parmi ces informations générales figurent au moins les suivantes:**

- l'identité et l'adresse géographique de la partie qui fournit les informations;
- les destinations possibles du crédit;
- les formes de sûretés, y compris, le cas échéant, la possibilité qu'elles se trouvent dans un État membre différent;
- la durée possible des contrats de crédit;
- les types de taux débiteurs proposés, en précisant s'ils sont fixes et/ou variables, accompagnés d'un bref exposé des caractéristiques d'un taux fixe et d'un taux variable, y compris de leurs implications pour le consommateur;
- dans le cas où les prêts en monnaie étrangère sont proposés, l'indication de la ou des monnaies étrangères, assortie d'une description des implications, pour le consommateur, d'un crédit libellé en monnaie étrangère;
- 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'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;
- l'éventail des différentes modalités de remboursement possibles, y compris le nombre, la périodicité et le montant des versements réguliers;
- le cas échéant, une déclaration claire et concise selon laquelle le respect des conditions des contrats de crédit ne comporte pas de garantie de remboursement du montant total du crédit prélevé au titre du contrat de crédit;
- les conditions directement liées à un remboursement anticipé;
- la nécessité éventuelle de faire expertiser le bien concerné et, le cas échéant, le responsable chargé de veiller à la réalisation de cette expertise ainsi que les coûts qui en découlent éventuellement pour le consommateur;
- l'indication des services auxiliaires que le consommateur est obligé d'acquérir pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées et, le cas échéant, la précision que les services auxiliaires peuvent être acquis auprès d'un fournisseur autre que le prêteur; et
- un avertissement général concernant les éventuelles conséquences d'un non-respect des obligations liées au contrat de crédit.

**E- Obligation d'informations précontractuelles**

L'intermédiaire de crédit ou son représentant désigné doit fournir au consommateur les informations personnalisées dont il a besoin pour comparer les crédits disponibles sur le marché, évaluer leurs implications et prendre une décision en connaissance de cause quant à l'opportunité de conclure un contrat de crédit :

- Dans les meilleurs délais une fois que le consommateur a transmis les informations nécessaires concernant ses besoins, sa situation financière et ses préférences.
- En temps voulu avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de crédit ou une offre.

Ces informations sont fournies sur un support papier ou sur un autre support durable au moyen de fiche d'information standardisée européenne (FISE).

## II- RAPPORT PRETEURS ET INTERMEDIAIRES DE CREDIT

Les intermédiaires de crédit ou leurs représentants désignés transmettent avec précision au prêteur concerné les informations nécessaires obtenues auprès du consommateur afin que l'évaluation de la solvabilité puisse être effectuée.

L'intermédiaire de crédit ou son représentant désigné avertit le consommateur que lorsque le prêteur n'est pas en mesure d'effectuer une évaluation de la solvabilité parce que le consommateur choisit de ne pas fournir les informations ou les éléments de vérification nécessaires à l'évaluation de la solvabilité, le crédit ne peut lui être accordé. Cet avertissement peut être transmis sous une forme standardisée.

## III- SERVICES DE CONSEIL

### La notion de services de conseil

Il s'agit de la fourniture de recommandations personnalisées à un consommateur en ce qui concerne une ou plusieurs opérations liées à des contrats de crédit, **qui constitue une activité distincte de l'octroi de crédit et des activités d'intermédiaire de crédit.**

L'intermédiaire de crédit ou son représentant désigné indique explicitement au consommateur, dans le cadre d'une transaction donnée, si des services de conseil lui sont fournis ou peuvent lui être fournis.

Avant la conclusion d'un contrat relatif à la prestation de services de conseil, l'intermédiaire ou son représentant désigné fournit au consommateur les informations suivantes sur un support papier ou sur un autre support durable :

- Si la recommandation se fondera uniquement sur leur propre gamme de produits ou sur une large gamme de produits provenant de l'ensemble du marché afin que le consommateur puisse connaître la base sur laquelle la recommandation est faite.
- Le cas échéant, les frais que le consommateur doit payer pour les services de conseil ou si le montant ne peut être déterminé avec certitude au moment de la communication des informations la méthode employée pour la calculer.



**Lorsque des services de conseil sont fournis aux consommateurs, les intermédiaires de crédit ou les représentants désignés :**

Recueillent, sur la situation personnelle et financière du consommateur et sur ses préférences et ses objectifs, les informations nécessaires pour pouvoir lui recommander des contrats de crédit appropriés

Cette évaluation est fondée sur des informations à jour et prend en compte des hypothèses raisonnables quant aux risques pour la situation du consommateur pendant la durée du contrat de crédit proposé

les intermédiaires de crédit liés ou les représentants prennent en considération un nombre suffisamment important de contrats de crédit de leur gamme de produit et recommandent, parmi ceux-ci, un ou plusieurs contrats de crédit adaptés aux besoins et à la situation personnelle et financière du consommateur

les intermédiaires de crédit non liés ou les représentants prennent en considération un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché et recommandent un ou plusieurs contrats de crédit disponibles sur le marché qui sont adaptés aux besoins et à la situation personnelle et financière du consommateur

agissent au mieux des intérêts du consommateur en s'informant des besoins et de la situation de celui-ci et en recommandant des contrats de crédit adaptés

remettent le contenu de la recommandation au consommateur sur papier ou sur un autre support durable

Les Etats membres peuvent interdire l'usage des termes « conseil » et « conseiller » ou de termes similaires lorsque les services de conseil sont fournis au consommateur par des intermédiaires de crédit liés ou les représentants désignés d'intermédiaires de crédit lié.

Lorsque les Etats membres n'interdisent pas l'emploi des termes « conseil » et « conseiller », ils imposent les conditions ci-après lors de l'emploi des termes « conseil indépendant » ou « conseiller indépendant » par les intermédiaires de crédit ou les représentants désignés qui fournissent les services de conseil :

- Les intermédiaires de crédit ou les représentants désignés prennent en considération un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché

- Ils ne sont pas rémunérés pour ces services de conseil par un ou plusieurs prêteurs (s'applique uniquement lorsque le nombre des prêteurs pris en considération est inférieur à une majorité du marché).

Les Etats membres peuvent imposer des exigences plus rigoureuses en ce qui concerne l'emploi des termes « conseil indépendant » ou « conseiller indépendant » par les intermédiaires de crédit ou leurs représentants désignés, y compris interdire de recevoir une rémunération d'un prêteur.

Les Etats membres peuvent prévoir l'obligation pour les prêteurs, les intermédiaires de crédit et leurs représentants désignés d'avertir le consommateur lorsque, compte tenu de sa situation financière, un contrat de crédit peut induire des risques spécifiques pour lui.

#### IV- EXONERATIONS

Les États membres veillent à ce que les services de conseil ne soient fournis que par des prêteurs, des intermédiaires de crédit ou leurs représentants désignés.

---

#### EXONERATIONS

**Les États membres peuvent décider de ne pas appliquer le premier alinéa aux personnes**

exerçant les activités d'intermédiaire de crédit ou fournissant des services de conseil, **lorsque que ces activités sont exercées ou que ces services sont fournis à titre accessoire dans le cadre d'une activité professionnelle**, dès lors que cette activité est régie par des dispositions législatives ou par un code déontologique qui n'exclut pas l'exercice de ces activités ou la fourniture de ces services.

---

Délivrant des services de conseil dans le cadre de la gestion d'une dette existante, qui sont des administrateurs judiciaires, dès lors que cette activité est régie par des dispositions législatives ou réglementaires, ou des services de conseil aux personnes endettées, publics ou volontaires, qui ne fonctionnent pas sur une base commerciale.

---

délivrant des services de conseil qui ne sont pas des prêteurs, des intermédiaires de crédit ou leurs représentants désignés, dès lors que celles-ci sont admises et surveillées par des autorités compétentes conformément aux exigences applicables aux intermédiaires de crédit.

---

## V- DISPOSITIONS RELATIVES A LA COMMUNICATION PUBLICITAIRE ET COMMERCIALE

Toute communication publicitaire et commerciale relative à des contrats de crédit doit être loyale, claire et non trompeuse. Sont interdites les formulations susceptibles de faire naître chez le consommateur de fausses attentes concernant la disponibilité ou le coût d'un crédit.

**Toute publicité concernant des contrats de crédit qui indique un taux d'intérêt ou des chiffres relatifs au coût du crédit pour le consommateur contienne les informations de base suivantes :**

- a) l'identité du prêteur ou, le cas échéant, de l'intermédiaire de crédit ou de son représentant désigné;
- b) le fait que, le cas échéant, le contrat de crédit sera garanti par une hypothèque ou par une autre sûreté comparable communément utilisée dans un État membre sur les biens immobiliers à usage résidentiel, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel;
- c) le taux débiteur, en précisant s'il est fixe ou variable ou une combinaison des deux, accompagné d'informations relatives à tous les frais compris dans le coût total du crédit pour le consommateur;
- d) le montant total du crédit;
- e) le TAEG, qui figure sur la publicité au moins aussi visiblement que tout taux d'intérêt;
- f) le cas échéant, la durée du contrat de crédit;
- g) le cas échéant, le montant des versements;
- h) le cas échéant, le montant total dû par le consommateur;
- i) le cas échéant, le nombre de versements;
- j) le cas échéant, un avertissement concernant le fait que d'éventuelles fluctuations du taux de change sont susceptibles de modifier le montant dû par le consommateur.

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

Ces informations sont faciles à lire ou clairement audibles, le cas échéant, selon le support utilisé pour la communication publicitaire.