DIRECTIVES

DIRECTIVE 2014/17/UE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL

du 4 février 2014

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

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

LE PARLEMENT EUROPÉEN ET LE CONSEIL DE L'UNION EUROPÉENNE,

vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, et notamment son article 114,

vu la proposition de la Commission européenne,

après transmission du projet d'acte législatif aux parlements nationaux,

vu l'avis de la Banque centrale européenne [1],

vu l'avis du Comité économique et social européen [2],

statuant conformément à la procédure législative ordinaire [3],

considérant ce qui suit:

(1) En mars 2003, la Commission a entrepris de recenser les obstacles au marché intérieur des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et d'en analyser l'impact. Le 18 décembre 2007, elle a adopté un livre blanc sur l'intégration du marché européen du crédit hypothécaire. La Commission y annonçait son intention de soumettre à des analyses d'impact notamment les options politiques envisagées en matière d'information précontractuelle, de bases de données sur le crédit, d'évaluation de la solvabilité, de taux annuel effectif global (TAEG) et de services de conseil concernant les contrats de crédit. La Commission a, par ailleurs, institué un groupe d'experts sur les historiques de crédit, pour l'aider à mettre au point les mesures requises pour améliorer l'accessibilité, la comparabilité et l'exhaustivité des données sur le crédit. Des études ont aussi été lancées sur le rôle et le fonctionnement des intermédiaires de crédit et des prêteurs, autres que les établissements de crédit, qui proposent des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel.

(2) Conformément au traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, le marché intérieur comporte un espace sans frontières intérieures, dans lequel la libre circulation des marchandises et des services et la liberté d'établissement sont garanties. Il est fondamental de développer, au sein de cet espace, un marché du crédit plus performant et plus transparent, pour promouvoir l'activité transfrontière et créer un marché intérieur des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel. Il existe, entre les États membres, des divergences importantes dans la législation relative à l'exercice de l'activité consistant à fournir des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, ainsi que dans la réglementation et la surveillance des intermédiaires de crédit et des prêteurs autres que les établissements de crédit qui en proposent. Ces divergences créent des obstacles qui restreignent le niveau de l'activité transfrontière, du côté de l'offre comme de la demande, limitent la concurrence et le choix proposé sur le marché, renchérissent l'activité de prêt pour les prêteurs et peuvent même les dissuader de s'engager dans certaines opérations.

(3) La crise financière a montré que le comportement irresponsable de participants au marché pouvait miner les fondements du système financier, avec une perte de confiance chez toutes les parties, en particulier les consommateurs, et des conséquences économiques et sociales potentiellement graves. De nombreux consommateurs ont, de fait, perdu confiance dans le secteur financier, tandis que les emprunteurs voyaient leurs prêts devenir de plus en plus chers, au point, parfois, de ne plus pouvoir les rembourser, ce qui a entraîné une multiplication des cas de défaut de paiement et de vente forcée. En conséquence, le G20 a chargé le Conseil de stabilité financière d'établir des principes pour des pratiques saines en matière de souscription de prêts relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel. Même si certains des épisodes les plus graves de la crise financière se sont produits en dehors de l'Union, les consommateurs de l'Union présentent un niveau d'endettement important, dont une grande partie se concentre dans des crédits relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel. Il convient donc de veiller à ce que le cadre réglementaire de l'Union dans ce domaine soit solide et compatible avec les principes internationaux et à ce qu'il ait recours de façon appropriée à l'ensemble des instruments disponibles, notamment les ratios prêt-valeur, prêt-revenu, dette-revenu et d'autres ratios similaires, des niveaux minimaux en-deçà desquels aucun crédit ne pourrait être jugé acceptable ou d'autres mesures compensatoires pour les situations dans lesquelles les risques sous-jacents sont plus élevés pour

[1] JO C 240 du 18.8.2011, p. 3.
[2] JO C 318 du 29.10.2011, p. 133.
[3] Position du Parlement européen du 10 décembre 2013 (non encore parue au Journal officiel) et décision du Conseil du 28 janvier 2014.

les consommateurs ou lorsque cela est nécessaire pour prévenir le surendettement des ménages. Eu égard aux problèmes révélés par la crise financière, et en vue de garantir le bon fonctionnement et le caractère concurrentiel du marché intérieur qui est un facteur de stabilité financière, la Commission a proposé, dans sa communication du 4 mars 2009 intitulée «L'Europe, moteur de la relance», des mesures concernant les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, y compris un cadre fiable pour l'activité des intermédiaires de crédit, dans l'objectif de garantir à l'avenir des marchés fiables et responsables et de restaurer la confiance chez les consommateurs. Dans sa communication du 13 avril 2011 intitulée «L'Acte pour le marché unique: douze leviers pour stimuler la croissance et renforcer la confiance», la Commission a réaffirmé sa détermination en faveur d'un marché intérieur efficace et compétitif.

(4) Une série de problèmes ont été identifiés sur les marchés du crédit hypothécaire au sein de l'Union, liés au comportement irresponsable de prêteurs et d'emprunteurs et à la possibilité de comportements irresponsables de la part des acteurs du marché, notamment les intermédiaires de crédit et les prêteurs autres que les établissements de crédit. Certains problèmes concernaient des crédits libellés dans une monnaie étrangère que des consommateurs avaient souscrits dans cette monnaie en raison du taux débiteur avantageux proposé, mais sans disposer d'informations pertinentes concernant le risque de change lié ou sans bien comprendre ce risque. Ces problèmes résultent de défaillances réglementaires et du marché, mais aussi d'autres facteurs tels que le climat économique général et le faible niveau de culture financière. D'autres problèmes relevés sont liés à l'inefficacité, à l'incohérence, voire à l'absence de régimes pour les intermédiaires de crédit et les prêteurs autres que les établissements de crédit qui octroient des crédits relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel. Ces problèmes peuvent avoir des retombées macroéconomiques importantes, porter préjudice aux consommateurs, faire effet d'obstacles économiques ou juridiques à l'activité transfrontière et créer des conditions de concurrence inégales.

(5) Pour faciliter l'avènement d'un marché intérieur des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers fonctionnant sans heurts, tout en garantissant un niveau élevé de protection des consommateurs et afin de garantir que les consommateurs souhaitant souscrire ce type de contrat puissent le faire en toute confiance, en sachant que les prêteurs avec lesquels ils traitent agissent de manière professionnelle et responsable, il est nécessaire de mettre en place un cadre juridique harmonisé de façon appropriée à l'échelle de l'Union dans un certain nombre de domaines, en tenant compte des différences entre les contrats de crédit qui s'expliquent en particulier par des différences régionales et nationales sur les marchés des biens immobiliers.

(6) La présente directive devrait donc 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 et l'inclusion financière, entraînant ainsi un niveau élevé de protection des consommateurs.

(7) Afin de créer un véritable marché intérieur assurant aux consommateurs un niveau élevé et équivalent de protection, la présente directive arrête des dispositions qu'il convient 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 TAEG. Toutefois, compte tenu de la spécificité des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers et des différences quant à l'évolution des conditions du marché dans les divers États membres, notamment en ce qui concerne la structure et les acteurs du marché, les catégories de produits disponibles et les procédures liées au processus d'octroi de crédit, les États membres devraient être autorisés à maintenir ou à introduire des dispositions plus strictes que celles figurant dans la présente directive, dans les domaines dont il n'a pas été clairement indiqué qu'ils faisaient l'objet d'une harmonisation maximale. Une telle approche ciblée est nécessaire afin d'éviter d'entraver le niveau de protection des consommateurs relatif aux contrats de crédit entrant dans le champ d'application de la présente directive. Les États membres devraient, par exemple, être autorisés à maintenir ou à introduire des dispositions plus strictes en ce qui concerne les exigences relatives aux connaissances et aux compétences du personnel et les instructions pour remplir la FISE.

(8) La présente directive devrait améliorer les conditions de fonctionnement du marché intérieur en rapprochant les législations des États membres et en instaurant des normes de qualité pour certains services, en particulier la distribution et la fourniture de crédits par les prêteurs et les intermédiaires de crédit et la promotion des bonnes pratiques. L'instauration de normes de qualité pour les services de fourniture de contrats de crédit suppose nécessairement de mettre en vigueur certaines dispositions en matière d'admission, de surveillance et d'exigences prudentielles.

(9) Dans les domaines non couverts par la présente directive, les États membres sont libres de maintenir en vigueur ou d'adopter des dispositions de droit national. En particulier, les États membres peuvent maintenir ou adopter des dispositions nationales dans des domaines tels que le droit des contrats pour ce qui concerne la validité des contrats de crédit, le droit des biens, l'inscription au registre foncier, l'information contractuelle et, dans la mesure où ils ne sont pas régis par la présente directive, les aspects postcontractuels. Les États membres peuvent prévoir que l'évaluateur ou la société d'évaluation ou les notaires puissent être choisis par accord mutuel des parties. Compte tenu des différences entre États membres en matière d'achat ou de vente d'un bien immobilier à usage résidentiel, il est possible que les prêteurs ou les intermédiaires de crédit tentent d'obtenir un acompte de la part du consommateur, au motif que ce paiement pourrait contribuer à garantir la conclusion d'un contrat de crédit ou l'achat ou la vente d'un bien immobilier, et qu'il y ait un recours abusif à ces pratiques, notamment lorsque les exigences et les pratiques habituelles de tel ou tel État sont méconnues des consommateurs. Il y a donc lieu d'autoriser les États membres à limiter ce type de paiements.

(10) La présente directive devrait s'appliquer indépendamment du fait que le prêteur ou l'intermédiaire de crédit est une personne morale ou physique. Toutefois, la présente directive ne devrait avoir aucune incidence sur le droit des États membres de limiter aux seules personnes morales ou à certaines formes de personnes morales, dans le respect du droit de l'Union, la fonction de prêteur ou d'intermédiaire de crédit au titre de la présente directive.

(11) Ne se trouvant pas dans la même situation, consommateurs et entreprises n'ont pas besoin du même niveau de protection. S'il importe de garantir les droits des consommateurs par des dispositions auxquelles les contrats ne peuvent déroger, il est raisonnable de permettre aux entreprises et aux prêteurs de conclure d'autres types de contrats.

(12) La définition du terme «consommateur» devrait englober les personnes physiques qui agissent à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de leur activité commerciale ou professionnelle. Cependant, en cas de contrats à double finalité, lorsque le contrat est conclu à des fins qui n'entrent qu'en partie dans le cadre de l'activité commerciale ou professionnelle de l'intéressé et lorsque la finalité commerciale ou professionnelle est si limitée qu'elle n'est pas prédominante dans le contexte global du contrat, cette personne devrait également être considérée comme un consommateur.

(13) Si la présente directive régit les contrats de crédit se rapportant exclusivement ou majoritairement à des biens immobiliers à usage résidentiel, elle n'empêche pas les États membres d'étendre les mesures prises en conformité avec la présente directive en vue de protéger les consommateurs en ce qui concerne les contrats de crédit relatifs à d'autres formes de biens immobiliers ni de réglementer lesdits contrats selon d'autres modalités.

(14) Les définitions établies par la présente directive déterminent la portée de l'harmonisation. L'obligation qui incombe aux États membres de transposer la présente directive devrait, dès lors, être limitée à son champ d'application, tel qu'il résulte de ces définitions. Cette obligation qui incombe aux États membres est, par exemple, limitée aux contrats de crédit conclus avec des consommateurs, c'est-à-dire des personnes physiques qui, dans les transactions couvertes par la présente directive, n'agissent pas dans le cadre de l'exercice de leur activité commerciale ou professionnelle. De même, les États membres sont tenus de transposer les dispositions de la présente directive qui régissent l'activité des personnes agissant en tant qu'intermédiaires de crédit au sens de la présente directive. Toutefois, la présente directive devrait être sans préjudice de l'application par les États membres, conformément au droit de l'Union, de la présente directive à des domaines qui ne relèvent pas de son champ d'application. En outre, les définitions établies par la présente directive ne devraient pas empêcher les États membres d'adopter dans leur législation nationale des sous-définitions dans des buts spécifiques, pour autant que celles-ci demeurent conformes aux définitions établies par la présente directive. Par exemple, les États membres devraient être autorisés à déterminer, dans leur législation nationale, des sous-catégories d'intermédiaires de crédit qui ne figurent pas dans la présente directive si elles sont nécessaires au niveau national pour, par exemple, différencier les exigences relatives au niveau de connaissances et de compétences requis des différents intermédiaires de crédit.

(15) La présente directive vise à garantir que les consommateurs concluant des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers bénéficient d'un niveau élevé de protection. Il convient, par conséquent, qu'elle s'applique aux crédits garantis par un bien immobilier, quelle que soit la finalité du crédit, aux accords de refinancement ou autres contrats de crédit destinés à aider un propriétaire ou un copropriétaire à conserver des droits sur un bien immobilier ou un terrain, ainsi qu'aux crédits destinés à acheter un bien immobilier dans certains États membres, y compris les crédits dans le cadre desquels le remboursement du principal n'est pas exigé ou, en l'absence de tout autre cadre approprié dans les États membres, les prêts qui visent à fournir un financement temporaire entre la vente d'un bien et l'achat d'un autre, ainsi qu'aux crédits garantis utilisés pour rénover un bien immobilier à usage résidentiel.

(16) La présente directive ne devrait pas s'appliquer à certains contrats de crédit dans le cadre desquels le prêteur verse une somme unique, effectue des paiements périodiques ou d'autres formes de versements de crédit en échange d'une somme provenant de la vente d'un bien immobilier et dont l'objectif premier est de faciliter la consommation, tels que les hypothèques rechargeables ou autres produits spécialisés équivalents. Ces contrats de crédit ont des caractéristiques spécifiques, qui sortent du champ d'application de la présente directive. L'évaluation de la solvabilité du consommateur est, par exemple, inutile dans un tel cas, puisque les paiements vont du prêteur au consommateur, et non l'inverse. Ce type de transaction impliquerait, entre autres, une information précontractuelle fondamentalement différente. D'autres produits tels que les viagers, qui ont des fonctions comparables aux hypothèques inversées ou aux hypothèques à vie, n'impliquent pas l'octroi d'un crédit et devraient donc rester en dehors du champ d'application de la présente directive.

(17) La présente directive ne devrait pas couvrir d'autres types de contrats de crédit de niche explicitement énumérés, qui sont différents, par leur nature et les risques qu'ils comportent, des crédits hypothécaires standard et requièrent dès lors une approche adaptée, en particulier les contrats de crédit qui sont le fruit d'un accord intervenu devant une juridiction ou toute autre autorité instituée par la loi, ni certains types de contrats de crédit dans le cadre desquels le crédit est accordé, sous certaines conditions, par un employeur à ses salariés, comme le prévoit déjà la directive 2008/48/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 avril 2008 concernant les contrats de crédit aux consommateurs [1]. Il convient de permettre aux États membres d'exclure certains contrats de crédit, tels que ceux accordés à un public restreint à des conditions avantageuses, ou offerts par des caisses de crédit mutuel, pour autant que des modalités appropriées aient été mises en place afin de veiller à ce que les objectifs

[1] JO L 133 du 22.5.2008, p. 66.

concernant la stabilité financière et le marché intérieur puissent être atteints sans entraver l'inclusion financière et l'accès au crédit. Les contrats de crédit portant sur des biens immobiliers qui ne sont pas destinés à être occupés en tant que maisons, appartements ou autres lieux de résidence par le consommateur ou un membre de sa famille et qui sont occupés en tant que maisons, appartements ou autres lieux de résidence sur la base d'une convention de location ne présentent pas les mêmes risques ni les mêmes caractéristiques que les contrats de crédit standard et peuvent donc nécessiter un cadre plus adapté. Les États membres devraient dès lors être en mesure d'exclure ces contrats de crédit du champ d'application de la directive lorsqu'un cadre approprié a été mis en place pour eux au niveau national.

(18) La directive 2008/48/CE devrait s'appliquer aux crédits non garantis destinés à permettre la rénovation d'un bien immobilier à usage résidentiel dont le montant total est supérieur à 75 000 EUR afin d'assurer un niveau de protection équivalent à ces consommateurs, et d'éviter tout fossé réglementaire entre ladite directive et la présente directive. La directive 2008/48/CE devrait donc être modifiée en conséquence.

(19) Pour des raisons de sécurité juridique, il y a lieu d'assurer la cohérence et la complémentarité du cadre juridique adopté par l'Union dans le domaine des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel avec d'autres actes qu'elle a adoptés, notamment dans les domaines de la protection des consommateurs et de la surveillance prudentielle. Certaines définitions essentielles, notamment celle des termes «consommateur» et «support durable», de même que certains concepts-clés utilisés dans les informations de base pour désigner les caractéristiques financières du crédit, notamment le «montant total dû par le consommateur» et le «taux débiteur», devraient être alignés sur ceux fixés dans la directive 2008/48/CE, afin que les mêmes termes désignent les mêmes choses, que le crédit soit un crédit à la consommation ou un crédit immobilier résidentiel. Les États membres devraient, par conséquent, veiller à une cohérence d'application et d'interprétation dans la transposition de la présente directive en ce qui concerne ces définitions essentielles et ces concepts-clés.

(20) Afin de garantir aux consommateurs l'existence d'un cadre cohérent en matière de crédit et de minimiser les charges administratives qui pèsent sur les prêteurs et les intermédiaires de crédit, la présente directive devrait, pour l'essentiel et dans la mesure du possible, suivre la structure de la directive 2008/48/CE, et notamment les principes selon lesquels la publicité portant sur les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel fournit des informations au consommateur en utilisant un exemple représentatif, le consommateur reçoit des informations précontractuelles détaillées présentées sous la forme d'un document standardisé, il reçoit ensuite des explications adéquates avant la conclusion du contrat de crédit, une base commune est établie pour le calcul du TAEG, frais de notaire exclus, et le prêteur évalue la solvabilité du consommateur avant l'octroi du crédit. De la même manière, pour garantir des conditions de concurrence égales au regard des dispositions de la directive 2008/48/CE, les prêteurs devraient jouir d'un accès non discriminatoire aux bases de données pertinentes sur le crédit. Sur le modèle de la directive 2008/48/CE, la présente directive devrait garantir une procédure d'admission et une surveillance adéquates de tous les prêteurs qui octroient des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers et fixer des exigences concernant la mise en place de mécanismes de règlement extrajudiciaire des litiges et l'accès à ces mécanismes.

(21) La présente directive devrait compléter la directive 2002/65/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 septembre 2002 concernant la commercialisation à distance de services financiers auprès des consommateurs [1], qui prévoit un droit de rétractation et dispose que, dans le cadre d'une vente à distance, le consommateur doit être informé de l'existence ou de l'absence d'un tel droit. Toutefois, bien que la directive 2002/65/CE offre au fournisseur la possibilité de communiquer des informations précontractuelles après la conclusion du contrat, une telle disposition ne conviendrait pas dans le cas des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel, compte tenu de l'importance de l'engagement financier pris par le consommateur. La présente directive ne devrait pas avoir d'incidence sur les dispositions générales du droit des contrats prévues au niveau national, notamment les règles relatives à la validité, à la formation et aux effets des contrats, dans la mesure où les aspects généraux du droit des contrats ne sont pas régis par la présente directive.

(22) Parallèlement, il importe de tenir compte des particularités des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, particularités qui justifient une approche différenciée. Étant donné la nature de ces contrats de crédit et leurs conséquences possibles pour le consommateur, l'information publicitaire et les informations précontractuelles personnalisées devraient inclure des mises en garde spécifiques appropriées, par exemple en ce qui concerne les incidences éventuelles de fluctuations des taux de change sur ce que doit rembourser le consommateur et, si les États membres le jugent nécessaire, la nature et les implications de la garantie associée au crédit. Conformément à ce qui se faisait déjà sur une base volontaire dans le secteur du prêt au logement, des informations précontractuelles de caractère général devraient pouvoir être fournies à tout moment, en sus des informations précontractuelles personnalisées. Si une approche différenciée se justifie, c'est aussi parce qu'il faut tirer les leçons de la crise financière et veiller à ce que l'octroi des crédits se fasse sur des bases saines. À cet égard, il conviendrait de prévoir des dispositions plus strictes, pour l'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur, qu'en matière de crédits aux consommateurs, d'exiger des intermédiaires de crédit des informations plus précises sur leur statut et les relations qu'ils entretiennent avec le prêteur, afin de pouvoir déceler tout conflit d'intérêts potentiel, et de veiller à ce que tous les acteurs participant à l'octroi de contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers soient dûment admis et surveillés.

[1] JO L 271 du 9.10.2002, p. 16.

(23) Il est nécessaire de réglementer d'autres domaines afin de tenir compte de la spécificité des crédits relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel. Étant donné l'importance de la transaction, il convient de faire en sorte que les consommateurs disposent de suffisamment de temps – sept jours au minimum – pour réfléchir à ses implications. Les États membres devraient être en mesure d'accorder ce délai, 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. Il convient que les États membres aient la possibilité de faire en sorte que le délai de réflexion engage le consommateur pendant une période maximale de dix jours mais que dans d'autres cas, le consommateur qui souhaite agir pendant le délai de réflexion puisse le faire et que, dans un souci de sécurité juridique dans le cadre de transactions immobilières, les États membres puissent prévoir que le délai de réflexion ou le droit de rétractation cesse de s'appliquer lorsque le consommateur entreprend une démarche quelconque qui entraîne en droit national la création ou le transfert d'un droit immobilier en relation avec des fonds obtenus dans le cadre du contrat de crédit ou avec l'utilisation de ces fonds ou, le cas échéant, transfère les fonds à un tiers.

(24) Compte tenu des caractéristiques particulières des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel, il est courant que les prêteurs proposent au consommateur un ensemble de produits ou de services pouvant être achetés lors de la conclusion du contrat de crédit. Dès lors, étant donné l'importance de ces contrats pour le consommateur, il y a lieu d'établir des règles spécifiques concernant les ventes liées. Associer un contrat de crédit à un ou plusieurs autres services ou produits financiers dans le cadre d'une offre groupée constitue pour les prêteurs un moyen de diversifier leur offre et de concurrencer leurs homologues, pour autant que les composantes de l'offre groupée puissent également être achetées séparément. Si le fait de combiner dans une offre groupée des contrats de crédit et un ou plusieurs autres services ou produits financiers peut présenter des avantages pour les consommateurs, il peut porter atteinte à leur mobilité et à leur capacité à faire des choix en connaissance de cause, à moins que les composantes de l'offre groupée ne puissent être achetées séparément. Il importe de prévenir des pratiques telles que la vente liée de certains produits, susceptibles d'inciter les consommateurs à conclure des contrats de crédit qui ne serviraient pas au mieux leurs intérêts, sans toutefois apporter de restrictions à la vente groupée de produits qui peut être bénéfique pour les consommateurs. Les États membres devraient néanmoins continuer de suivre attentivement les marchés des services financiers de détail afin de veiller à ce que la vente groupée n'entrave pas le choix des consommateurs ni la concurrence sur le marché.

(25) 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. Dans les autres cas, l'offre ou la vente d'un contrat de crédit dans le cadre d'une offre groupée comportant un compte de paiement, un compte d'épargne, un produit d'investissement ou un produit de retraite peut se justifier pour les prêteurs, notamment lorsque le capital disponible sur le compte est utilisé pour rembourser le crédit ou est une condition préalable à la mise en commun de ressources en vue de l'obtention du crédit ou encore lorsque, par exemple, un produit d'investissement ou un produit de retraite privé constitue une garantie supplémentaire pour le crédit. S'il est justifié que les prêteurs puissent demander au consommateur de contracter une police d'assurance appropriée pour garantir le remboursement du crédit ou assurer la valeur de la garantie, le consommateur devrait pouvoir choisir son propre assureur, pour autant que sa police d'assurance présente un niveau de garantie équivalent à la police d'assurance proposée ou offerte par le prêteur. En outre, les États membres peuvent uniformiser, totalement ou en partie, la couverture fournie par les contrats d'assurance afin de permettre aux consommateurs qui le souhaitent de comparer les garanties offertes.

(26) Il est important de veiller à ce que le bien immobilier à usage résidentiel soit correctement évalué avant la conclusion du contrat de crédit et, notamment lorsque l'évaluation concerne l'obligation résiduelle du consommateur, en cas de défaut de paiement. Les États membres devraient donc veiller à la mise au point de normes d'évaluation fiables. Pour être considérées comme fiables, les normes d'évaluation devraient tenir compte de normes reconnues au niveau international, notamment celles définies par le Comité international des normes d'évaluation (IVSC), l'Association européenne d'expertise immobilière (TEGoVA) ou l'Institution royale des experts agréés (RICS). Ceci devrait s'appliquer sans préjudice de la législation de l'Union en vigueur. Ces normes d'évaluation reconnues au niveau international contiennent des principes de haut niveau qui supposent que les prêteurs, entre autres, adoptent et respectent des processus internes appropriés en matière de gestion des risques et de gestion des garanties, notamment des processus d'évaluation rigoureux, qu'ils adoptent des normes et des méthodes d'évaluation permettant des évaluations réalistes et motivées des biens afin de garantir que tous les rapports d'évaluation sont élaborés avec la compétence et la diligence professionnelles requises et que les évaluateurs remplissent certaines exigences en matière de qualifications et afin de conserver pour la garantie une documentation appropriée complète et plausible en la matière. Il est souhaitable, à cet égard, de procéder à une surveillance des marchés des biens immobiliers à usage résidentiel et de s'assurer que les mécanismes prévus dans le cadre de ces dispositions soient conformes à la directive 2013/36/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant l'accès à l'activité des établissements de crédit et la surveillance prudentielle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement [1]. Des dispositions juridiques ou l'autorégulation, par exemple, peuvent permettre de se conformer aux dispositions de la présente directive relatives aux normes d'évaluation immobilière.

(27) En raison des conséquences importantes qu'ont les saisies pour les prêteurs, les consommateurs et, éventuellement, pour la stabilité financière, il convient d'encourager les prêteurs à gérer en amont les risques de crédit émergent et de veiller à ce que les mesures nécessaires soient prises pour s'assurer que les prêteurs font preuve d'une tolérance raisonnable et s'emploient raisonnablement à

[1] JO L 176 du 27.6.2013, p. 338.

parvenir par d'autres moyens à une solution avant d'engager une procédure de saisie. Dans la mesure du possible, les solutions recherchées tiendront compte de la situation concrète et de la nécessité pour le consommateur de disposer de moyens de subsistance suffisants. Si des sommes restent dues après l'achèvement de la procédure de saisie, les États membres devraient garantir des conditions de vie minimales et mettre en place des mesures visant à faciliter le remboursement tout en évitant un surendettement à long terme. Dans les cas au moins où le prix obtenu pour les biens immobiliers a une incidence sur le montant dû par le consommateur, les États membres devraient encourager les prêteurs à prendre des mesures raisonnables pour obtenir le meilleur prix pour les biens immobiliers saisis en tenant compte des conditions du marché. Les États membres ne devraient pas empêcher les parties à un contrat de crédit de convenir expressément que le transfert de la garantie au prêteur est suffisant pour rembourser le crédit.

(28) Les intermédiaires exercent souvent d'autres activités que la seule intermédiation de crédit, en particulier l'intermédiation en assurance ou la prestation de services d'investissement. Il conviendrait donc que la présente directive garantisse également un certain degré de cohérence avec la directive 2002/92/CE du Parlement européen et du Conseil du 9 décembre 2002 sur l'intermédiation en assurance ([1]), ainsi qu'avec la directive 2004/39/CE du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 concernant les marchés d'instruments financiers ([2]). En particulier, les établissements de crédit agréés au titre de la directive 2013/36/UE et les autres établissements financiers qui, en vertu de la législation nationale, sont soumis à un régime d'admission équivalent, ne devraient pas nécessiter une admission distincte pour opérer en tant qu'intermédiaire de crédit afin de simplifier la procédure d'établissement comme intermédiaire de crédit et l'exercice de cette activité sur une base transfrontière. Les responsabilités entières et inconditionnelles des prêteurs et des intermédiaires de crédit en ce qui concerne les activités des intermédiaires de crédit liés ou de leurs représentants désignés devraient s'étendre uniquement aux activités qui entrent dans le champ d'application de la présente directive, à moins que les États membres ne décident de les étendre à d'autres domaines.

(29) 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. Il importe tout particulièrement de fournir des orientations aux consommateurs qui souscrivent un crédit hypothécaire pour la première fois. À cet égard, la Commission devrait recenser des exemples de bonnes pratiques afin de faciliter l'élaboration de nouvelles mesures visant à renforcer la sensibilisation des consommateurs aux questions financières.

(30) Compte tenu des risques importants liés aux emprunts libellés dans une monnaie étrangère, il est nécessaire de prévoir des mesures pour s'assurer que les consommateurs sont conscients des risques qu'ils prennent et qu'ils ont la possibilité de limiter leur exposition au risque de change pendant toute la durée du crédit. Le risque pourrait être limité en accordant au consommateur le droit de convertir la monnaie du crédit, ou au moyen d'autres dispositifs tels que des plafonds ou, lorsqu'ils suffisent à limiter le risque de change, des mises en garde.

(31) Le cadre juridique applicable devrait donner aux consommateurs l'assurance que les prêteurs, les intermédiaires de crédit et les représentants désignés tiennent compte de leurs intérêts, sur la base des informations dont disposent les prêteurs, les intermédiaires de crédit et les représentants désignés au moment considéré et en se fondant sur des hypothèses raisonnables quant aux risques pour la situation du consommateur sur la durée du contrat de crédit proposé. Il pourrait prévoir, entre autres, que les prêteurs ne peuvent pas commercialiser un crédit d'une façon qui altère ou est susceptible d'altérer sensiblement la capacité du consommateur à réfléchir avec soin à la contraction d'un crédit, ou que le prêteur ne peut pas utiliser l'octroi d'un crédit comme méthode principale de commercialisation lors de la commercialisation de biens, de services ou de biens immobiliers auprès des consommateurs. Pour instaurer cette confiance des consommateurs, il est notamment fondamental d'exiger du secteur un haut degré d'équité, d'honnêteté et de professionnalisme, une gestion adéquate des conflits d'intérêts, notamment ceux découlant de la rémunération, ainsi que des conseils prodigués au mieux des intérêts du consommateur.

(32) Il convient de veiller à ce que le personnel concerné qui travaille pour les prêteurs, les intermédiaires de crédit et les représentants désignés possède des connaissances et des compétences adéquates pour pouvoir offrir un niveau élevé de professionnalisme. La présente directive devrait donc exiger la preuve des connaissances et compétences nécessaires au niveau des sociétés, sur la base des exigences minimales en matière de connaissances et de compétences fixées dans la présente directive. Les États membres devraient rester libres de maintenir en vigueur ou d'adopter de telles exigences pour les personnes physiques particulières. Les États membres devraient pouvoir autoriser les prêteurs, les intermédiaires de crédit et les représentants désignés à établir différents niveaux pour les exigences minimales en matière de connaissances en fonction de la participation à la fourniture de certains services ou à la réalisation de certaines opérations. Dans ce contexte, le personnel se compose notamment du personnel externe, travaillant pour le prêteur, l'intermédiaire de crédit ou ses représentants désignés, ainsi que leurs salariés. Aux fins de la présente directive, le personnel exerçant directement des activités relevant de la présente directive devrait se composer à la fois de personnes responsables des contacts avec la clientèle («front office») et de personnes affectées aux tâches administratives («back office»), notamment au niveau de l'encadrement, qui jouent un rôle important dans la procédure des contrats de crédit. Les personnes exerçant des fonctions d'assistance qui ne sont pas en rapport avec ce processus de conclusion de contrats de crédit (par exemple, le personnel des ressources humaines et des services informatiques) ne devraient pas être considérées comme du personnel au sens de la présente directive.

([1]) JO L 9 du 15.1.2003, p. 3.
([2]) JO L 145 du 30.4.2004, p. 1.

(33) Lorsqu'un prêteur ou un intermédiaire de crédit fournit ses services sur le territoire d'un autre État membre au titre de la libre prestation de services, l'État membre d'origine devrait être responsable de la fixation des exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences du personnel. Toutefois, les États membres d'accueil qui l'estiment nécessaire devraient pouvoir fixer, dans certains domaines déterminés, leurs propres exigences en matière de compétences pour les prêteurs et les intermédiaires de crédit qui fournissent des services sur leur territoire au titre de la libre prestation de services.

(34) Étant donné qu'il importe de veiller à ce que les exigences en matière de connaissances et de compétences soient appliquées et respectées dans la pratique, les États membres devraient demander aux autorités compétentes de soumettre les prêteurs, les intermédiaires de crédit et les représentants désignés à une surveillance et leur donner les moyens d'obtenir la preuve du respect de ces obligations dans la mesure où elles doivent en assurer un contrôle fiable.

(35) La manière dont les prêteurs, les intermédiaires de crédit et les représentants désignés rémunèrent leur personnel devrait constituer l'un des principaux éléments permettant de garantir la confiance des consommateurs dans le secteur financier. La présente directive établit des règles relatives à la rémunération du personnel en vue de limiter les pratiques de vente abusive et de faire en sorte que le mode de rémunération du personnel ne fasse pas obstacle au respect de l'obligation consistant à tenir compte des intérêts du consommateur. En particulier, les prêteurs, les intermédiaires de crédit et les représentants désignés ne devraient pas pratiquer des politiques de rémunération encourageant leur personnel 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. À cet égard, les États membres peuvent juger nécessaire de décider qu'une pratique particulière, par exemple la perception de frais par les intermédiaires liés, est contraire aux intérêts des consommateurs. Les États membres devraient également pouvoir préciser que la rémunération reçue par le personnel ne dépend pas du taux ou du type de contrat de crédit conclu avec les consommateurs.

(36) La présente directive définit des règles harmonisées relatives aux domaines de connaissances et de compétences que le personnel des prêteurs, des intermédiaires de crédit et des représentants désignés devrait posséder pour exercer l'activité consistant à élaborer, proposer ou octroyer des contrats de crédit et l'activité d'intermédiation de crédit. La présente directive ne prévoit pas de dispositions spécifiques directement liées à la reconnaissance des qualifications professionnelles acquises par une personne dans un État membre afin de satisfaire aux exigences en matière de connaissances et de compétences en vigueur dans un autre État membre. La directive 2005/36/CE du Parlement européen et du Conseil du 7 septembre 2005 relative à la reconnaissance des qualifications professionnelles [1] devrait dès lors continuer à s'appliquer pour ce qui est des conditions de reconnaissance et des mesures de compensation qu'un État membre d'accueil peut exiger d'une personne dont le titre de formation n'a pas été délivré dans sa juridiction.

(37) Les prêteurs et les intermédiaires de crédit ont fréquemment recours à des annonces publicitaires, proposant souvent des conditions spéciales, pour éveiller l'intérêt des consommateurs pour un produit particulier. Les consommateurs devraient donc être protégés contre la publicité déloyale ou mensongère et pouvoir comparer les offres. Il est dès lors nécessaire de prévoir des dispositions spécifiques sur la publicité des contrats de crédit ainsi qu'une liste d'éléments à faire figurer dans les annonces publicitaires et les documents à caractère commercial destinés aux consommateurs lorsque ces publicités mentionnent les taux d'intérêt ou des chiffres relatifs au coût du crédit, afin de permettre aux consommateurs de comparer les offres. Les États membres devraient rester libres d'instaurer ou de maintenir en vigueur, dans leur législation nationale, des exigences d'information pour les publicités ne mentionnant pas de taux d'intérêt ou de chiffres relatifs au coût du crédit. Ce type d'exigences devrait tenir compte des particularités des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel. En tout état de cause, il convient, conformément à la directive 2005/29/CE du Parlement européen et du Conseil du 11 mai 2005 relative aux pratiques commerciales déloyales des entreprises vis-à-vis des consommateurs dans le marché intérieur [2], de veiller à ce que la publicité des contrats de crédit ne donne pas une impression trompeuse du produit.

(38) La publicité tend à se concentrer sur un ou plusieurs produits en particulier, alors que les consommateurs devraient pouvoir se décider en pleine connaissance de toute la gamme des produits proposés en matière de crédit. Les informations à caractère général jouent un rôle important à cet égard, en portant à l'attention du consommateur toute la gamme des produits et services offerts et en lui permettant de découvrir leurs principales caractéristiques. Il conviendrait donc que le consommateur puisse, à tout moment, avoir accès à des informations à caractère général sur les formules de crédit disponibles. Lorsque cette exigence n'est pas applicable aux intermédiaires de crédits non liés, ceci devrait être sans préjudice de leur obligation de fournir au consommateur des informations précontractuelles personnalisées.

(39) Afin de garantir l'égalité des conditions de concurrence et afin que les consommateurs puissent décider en fonction des caractéristiques des formules de crédit proposées plutôt qu'en fonction du canal de distribution par lequel ils y ont accès, il conviendrait qu'ils reçoivent des informations sur le crédit, indépendamment de la question de savoir s'ils traitent directement avec un prêteur ou passent par un intermédiaire de crédit.

(40) Il convient aussi 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

[1] JO L 255 du 30.9.2005, p. 22.

[2] JO L 149 du 11.6.2005, p. 22.

y réfléchir. Conformément à la recommandation 2001/193/CE de la Commission du 1er mars 2001 relative à l'information précontractuelle devant être fournie aux consommateurs par les prêteurs offrant des prêts au logement ([1]), la Commission s'était engagée à veiller au respect du code de conduite volontaire relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement, qui contient la FISE qui fournit des informations, personnalisées à l'intention du consommateur, sur le contrat de crédit qu'il souscrit. Les éléments recueillis par la Commission montrent que, pour que la FISE soit claire et compréhensible et contienne toutes les informations jugées pertinentes pour les consommateurs, il est nécessaire d'en revoir le contenu et la présentation. Il conviendrait d'y apporter les améliorations nécessaires mises en évidence par les tests conduits auprès des consommateurs dans tous les États membres. Il y a lieu de revoir la structure de la FISE, notamment l'ordre dans lequel les rubriques apparaissent, d'utiliser une formulation plus conviviale, de fusionner certaines rubriques, comme le «taux nominal» et le «taux annuel effectif global», et d'ajouter de nouvelles rubriques, telles que «caractéristiques variables». La FISE devrait aussi contenir un tableau d'amortissement indicatif à l'intention du consommateur lorsque le crédit est un crédit pour lequel le paiement des intérêts est différé, dans lequel le remboursement du principal est différé pendant une période initiale ou lorsque le taux débiteur est fixé pour toute la durée du contrat de crédit. Les États membres devraient être en mesure de prévoir que la présence d'un tel tableau d'amortissement dans la FISE n'est pas obligatoire pour d'autres contrats de crédit.

(41) Des enquêtes menées auprès des consommateurs ont fait ressortir l'importance d'utiliser un langage simple et compréhensible lors de la rédaction des informations qui leur sont destinées. C'est pourquoi les termes utilisés dans la FISE ne sont pas nécessairement les mêmes que les termes juridiques définis dans la présente directive, mais ils ont le même sens.

(42) Les exigences d'information sur les contrats de crédit contenues dans la FISE devraient être sans préjudice des exigences de l'Union ou des exigences nationales en la matière pour les autres produits ou services susceptibles d'être offerts avec le contrat de crédit, comme condition d'obtention du contrat de crédit relatif à un bien immobilier, ou offerts en vue d'obtenir un taux débiteur inférieur, tels qu'une assurance incendie, une assurance vie ou des produits d'investissement. En l'absence de dispositions harmonisées, il y a lieu de laisser aux États membres la faculté de maintenir en vigueur ou d'introduire des dispositions de droit national, par exemple des exigences d'information sur le niveau des taux usuraires au stade précontractuel ou d'informations qui peuvent être utiles à des fins d'éducation financière ou en vue du règlement extrajudiciaire des litiges. Toute information supplémentaire devrait toutefois figurer dans un document séparé, qui peut être annexé à la FISE. Les États membres devraient pouvoir, si nécessaire, faire usage, dans leur langue nationale, d'un vocabulaire différent dans la FISE sans en modifier le contenu ni l'ordre dans lequel les informations sont fournies, afin d'utiliser un langage plus facilement compréhensible pour les consommateurs.

(43) Afin de faire en sorte que la FISE fournisse au consommateur toutes les informations appropriées pour lui permettre d'effectuer un choix éclairé, le prêteur devrait suivre les instructions énoncées dans la présente directive au moment de remplir la FISE. Les États membres devraient pouvoir élaborer ou préciser les instructions à suivre pour remplir la FISE sur la base des instructions énoncées dans la présente directive. Les États membres devraient pouvoir, par exemple, préciser de manière plus détaillée les informations à fournir pour décrire le «type de taux débiteur» afin de tenir compte des particularités du marché et des produits nationaux. Cependant, ces spécifications supplémentaires ne devraient pas être contraires aux instructions figurant dans la présente directive ni entraîner de modification du texte du modèle de FISE, qui devrait être reproduit tel quel par le prêteur. Les États membres devraient pouvoir faire mention d'avertissements additionnels concernant les contrats de crédit, adaptés à leur marché national et à leurs pratiques nationales, si ces avertissements ne sont pas déjà expressément compris dans la FISE. Les États membres pourraient prévoir que le prêteur est lié par les informations fournies dans la FISE dès lors qu'il décide d'octroyer le crédit.

(44) Le consommateur devrait recevoir des informations au moyen de la FISE dans les meilleurs délais après avoir fourni les renseignements nécessaires concernant ses besoins, sa situation financière et ses préférences, et en temps utile avant qu'il ne soit lié par un contrat ou une offre de crédit, afin de pouvoir comparer les produits proposés et leurs caractéristiques, y réfléchir et obtenir le conseil d'un tiers si nécessaire. En particulier, lorsqu'une offre ferme est soumise au consommateur, elle devrait être accompagnée d'une FISE, à moins que celle-ci ne lui ait déjà été remise et que les caractéristiques de l'offre ne correspondent aux informations fournies précédemment. Toutefois, les États membres pourraient prévoir qu'une FISE doit obligatoirement être fournie tant avant la soumission d'une offre ferme qu'au moment de la soumission d'une telle offre lorsqu'une FISE contenant les mêmes informations n'a pas été fournie précédemment. Alors que la FISE devrait être personnalisée et refléter les préférences exprimées par le consommateur, la communication de ces informations personnalisées ne devrait pas entraîner l'obligation de fournir des conseils. Des contrats de crédit ne peuvent être conclus que lorsque le consommateur a disposé d'un délai suffisant pour comparer les offres, évaluer leurs implications, obtenir le conseil d'un tiers si nécessaire et prendre une décision en connaissance de cause quant à l'opportunité d'accepter une offre.

(45) Si le consommateur possède un contrat de crédit garanti pour l'achat d'un bien immobilier ou d'un terrain et que la durée de la sûreté est supérieure à celle du contrat, et si le consommateur peut décider de retirer à nouveau le capital remboursé sous réserve de la signature d'un nouveau contrat de crédit, une nouvelle FISE communiquant le nouveau TAEG et fondée sur les caractéristiques spécifiques du nouveau contrat de crédit devrait lui être fournie avant la signature du nouveau contrat.

([1]) JO L 69 du 10.3.2001, p. 25.

(46) Au moins lorsque aucun droit de rétractation n'existe, le prêteur ou, le cas échéant, un intermédiaire de crédit ou son représentant désigné devrait fournir au consommateur un exemplaire du projet de contrat de crédit au moment de la soumission d'une offre engageant le prêteur. Dans les autres cas, le consommateur devrait au moins se voir remettre un exemplaire du projet de contrat de crédit au moment de la soumission d'une offre ferme.

(47) Afin de garantir la plus grande transparence possible et de prévenir les abus liés à d'éventuels conflits d'intérêts lorsque les consommateurs recourent aux services d'intermédiaires de crédit, il conviendrait que ces derniers soient soumis à certaines obligations d'information préalable à leur prestation de services. À ce titre, ils devraient notamment fournir des informations sur leur identité et les liens qu'ils entretiennent avec les prêteurs, en indiquant par exemple s'ils couvrent les produits d'un large éventail ou seulement d'un nombre plus limité de prêteurs. L'existence d'une commission ou d'autres incitations que le prêteur ou un tiers doit payer à l'intermédiaire de crédit dans le cadre du contrat de crédit devrait être communiquée aux consommateurs avant l'exercice d'activités d'intermédiation de crédit, et les consommateurs devraient à ce stade être informés soit du montant de ces paiements, lorsqu'il est connu, soit du fait que le montant sera communiqué dans la FISE à un stade précontractuel ultérieur, et de leur droit de recevoir des informations quant au niveau de ces paiements à ce stade. Les consommateurs devraient être informés de tout frais qu'ils sont tenus de payer aux intermédiaires de crédits pour leurs services. Sans préjudice du droit de la concurrence, les États membres devraient être libres d'introduire ou de maintenir en vigueur des dispositions interdisant le paiement de frais par les consommateurs à certaines catégories ou à toutes les catégories d'intermédiaires de crédit.

(48) Un consommateur peut malgré tout avoir besoin d'une aide supplémentaire pour déterminer quel est le contrat de crédit, parmi l'éventail des produits proposés, qui convient le mieux à ses besoins et à sa situation financière. Les prêteurs et, le cas échéant, les intermédiaires de crédit devraient fournir une aide au consommateur pour les formules de crédit qu'ils lui proposent en lui expliquant de manière personnalisée les informations nécessaires sur ces produits, en particulier leurs caractéristiques essentielles, afin qu'il comprenne les effets qu'ils sont susceptibles d'avoir sur sa situation économique. Les prêteurs et, le cas échéant, les intermédiaires de crédit devraient adapter la manière dont ces explications sont fournies au contexte dans lequel le crédit est proposé et à l'aide dont le consommateur a besoin, en tenant compte du niveau de connaissance et d'expérience du consommateur en matière de crédit et de la nature des différentes formules de crédit. Ces explications ne devraient pas, en tant que telles, constituer une recommandation personnalisée.

(49) Afin de favoriser l'établissement et le fonctionnement du marché intérieur et d'assurer aux consommateurs un niveau élevé de protection dans toute l'Union, il est nécessaire de veiller à ce que les informations relatives au TAEG soient comparables dans l'ensemble de l'Union de manière uniforme.

(50) Le coût total du crédit pour le consommateur devrait inclure tous les coûts que le consommateur doit payer au titre du contrat de crédit et qui sont connus du prêteur. Il devrait, par conséquent, inclure les intérêts, les commissions, les taxes, les frais des intermédiaires de crédit, les frais d'expertise du bien à hypothéquer et tous les autres frais, à l'exception des frais de notaire, nécessaires pour obtenir le crédit, par exemple une assurance vie, ou pour l'obtenir aux conditions annoncées, par exemple une assurance incendie. Les dispositions de la présente directive relatives aux produits et services auxiliaires (par exemple, les dispositions concernant les frais d'ouverture et de tenue d'un compte bancaire) devraient être sans préjudice de la directive 2005/29/CE et de la directive 93/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs ([1]). Le coût total du crédit pour le consommateur ne devrait pas comprendre les frais que paie le consommateur pour l'achat du bien immobilier ou du terrain, tels que les taxes y afférentes et les frais de notaire ou les coûts d'inscription au registre foncier. La connaissance réelle que le prêteur a des coûts devrait être évaluée objectivement en tenant compte des règles de diligence professionnelle. À cet égard, le prêteur devrait être présumé connaître les coûts des services auxiliaires qu'il propose lui-même ou au nom d'un tiers au consommateur, à moins que leur prix ne dépende des caractéristiques ou de la situation spécifiques du consommateur.

(51) Si des estimations sont utilisées, le consommateur devrait en être informé, ainsi que du fait que les informations sont censées être représentatives du type d'accord ou de pratiques concerné. Les hypothèses supplémentaires pour le calcul du TAEG visent à faire en sorte que le TAEG soit calculé de manière cohérente et à garantir la comparabilité. Elles sont nécessaires pour certains types spécifiques de contrats de crédit, notamment lorsque le montant, la durée ou le coût du crédit est incertain ou varie en fonction de la manière dont le contrat est exécuté. Si les dispositions elles-mêmes ne suffisent pas pour calculer le TAEG, le prêteur devrait utiliser les hypothèses supplémentaires figurant dans l'annexe I. Cependant, comme le calcul du TAEG dépend des clauses de chaque contrat de crédit, seules les hypothèses nécessaires et correspondant à un crédit donné devraient être utilisées.

(52) Afin de garantir également un niveau élevé de comparabilité des TAEG relatifs aux offres émanant de différents prêteurs, les intervalles entre les dates utilisés dans le calcul ne devraient pas être exprimés en jours lorsqu'ils peuvent l'être en nombre d'années, de mois ou de semaines entières. Dans ce contexte, il est implicite que si certains intervalles de temps sont utilisés dans la formule servant à calculer le TAEG, ces mêmes intervalles devraient être employés pour établir le montant des intérêts et des autres frais utilisés dans la formule. En conséquence, les prêteurs devraient utiliser la méthode de mesure des intervalles de temps décrite dans l'annexe I pour obtenir les chiffres relatifs aux frais à payer. Toutefois, cela n'est applicable qu'aux fins du calcul du TAEG et n'a pas d'effet sur les montants effectivement perçus

([1]) JO L 95 du 21.4.1993, p. 29.

par le prêteur au titre du contrat de crédit. Lorsque ces chiffres diffèrent, il peut être nécessaire de les expliquer au consommateur pour ne pas l'induire en erreur. Cela implique que, en l'absence de frais autres que d'intérêts et en partant du principe qu'une méthode de calcul identique est utilisée, le TAEG sera égal au taux débiteur effectif du crédit.

(53) Dès lors qu'au moment de la publicité, le TAEG ne peut être indiqué que par un exemple, celui-ci devrait être représentatif. Il devrait ainsi correspondre, par exemple, à la durée moyenne et au montant total moyen du crédit accordé pour le type de contrat de crédit envisagé. Lors de l'élaboration de l'exemple représentatif, il y a lieu de tenir compte de la fréquence de certains types de contrat de crédit sur un marché donné. Il peut être préférable pour chaque prêteur de fonder l'exemple représentatif sur un montant de crédit qui soit représentatif de l'éventail de ses produits et de la clientèle qu'il vise, car ceux-ci peuvent varier considérablement selon les prêteurs. En ce qui concerne le TAEG figurant dans la FISE, les préférences et les informations communiquées par le consommateur devraient, dans la mesure du possible, être prises en compte, et le prêteur ou l'intermédiaire de crédit devrait préciser si les informations fournies sont indicatives ou si elles reflètent les préférences et les informations fournies. En tout état de cause, les exemples représentatifs ne devraient pas être contraires aux exigences de la directive 2005/29/CE. Il importe que la FISE précise clairement au consommateur, le cas échéant, que le TAEG repose sur des hypothèses et est soumis à variation, afin que les consommateurs puissent en tenir compte dans leur comparaison des produits. Il importe que le TAEG tienne compte de tous les prélèvements effectués dans le cadre du contrat de crédit, qu'ils soient versés directement au consommateur ou à un tiers au nom du consommateur.

(54) Pour garantir la concordance entre le calcul du TAEG des différents types de crédit, les hypothèses utilisées pour calculer des types similaires de contrat de crédit devraient être globalement analogues. À cet égard, il y a lieu d'intégrer les hypothèses émises dans la directive 2011/90/UE de la Commission du 14 novembre 2011 modifiant l'annexe I, partie II, de la directive 2008/48/CE du Parlement européen et du Conseil énonçant les hypothèses supplémentaires nécessaires au calcul du TAEG [1], qui modifie ces hypothèses. Même si toutes les hypothèses ne s'appliqueront pas nécessairement aux contrats de crédit disponibles actuellement, l'innovation en matière de produits dans ce secteur est intense et requiert donc de prévoir toutes les hypothèses. En outre, aux fins du calcul du TAEG, la détermination du mécanisme de prélèvement le plus courant pour effectuer des prélèvements sur le crédit devrait reposer sur des prévisions raisonnables quant au mécanisme de prélèvement le plus fréquemment utilisé par les consommateurs pour le type de produit offert par le prêteur concerné. Pour les produits existants, ces prévisions devraient être fondées sur les douze mois précédents.

[1] JO L 296 du 15.11.2011, p. 35.

(55) Il est 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. Cette évaluation de la solvabilité devrait tenir compte de tous les facteurs nécessaires et pertinents susceptibles d'influer sur la capacité de remboursement du consommateur sur toute la durée du crédit. En particulier, la capacité du consommateur à assurer intégralement le service et le remboursement du crédit devrait tenir compte des paiements futurs ou des augmentations de paiement rendus nécessaires par un amortissement négatif ou des paiements différés du principal ou des intérêts et elle devrait être appréciée au regard des autres dépenses régulières, des dettes et autres engagements financiers ainsi que des revenus, de l'épargne et des actifs. Il convient de tenir compte, dans une mesure raisonnable, d'événements futurs pouvant survenir pendant la durée du contrat de crédit proposé, tels qu'une réduction des revenus, lorsque la durée du crédit s'étend jusqu'à la retraite ou, le cas échéant, une augmentation du taux débiteur ou une évolution négative du taux de change. Si la valeur du bien immobilier est un élément important pour déterminer le montant du crédit qui peut être accordé à un consommateur au titre d'un contrat de crédit garanti, l'évaluation de la solvabilité devrait s'attacher tout particulièrement à la capacité du consommateur à respecter ses obligations au titre du contrat de crédit. Par conséquent, le fait que la valeur du bien immobilier puisse être supérieure au montant du crédit ou puisse augmenter à l'avenir ne devrait pas, en règle générale, être une condition suffisante pour accorder le crédit en question. Néanmoins, le prêteur devrait pouvoir prendre cette éventualité en considération lorsque le contrat de crédit est destiné à la construction ou à la rénovation d'un bien immobilier. Les États membres devraient pouvoir produire des lignes directrices complémentaires sur ces critères ou sur d'autres critères ainsi que sur les méthodes à appliquer pour évaluer la solvabilité d'un consommateur; ils pourront, par exemple, fixer des limites pour le ratio montant à financer/valeur du bien ou le ratio montant à financer/revenus et devraient être encouragés à mettre en œuvre les principes du Conseil de stabilité financière pour des pratiques saines en matière de souscription de prêts hypothécaires.

(56) Des dispositions spécifiques peuvent être nécessaires pour préciser les différents éléments pouvant être pris en considération aux fins de l'évaluation de la solvabilité dans le cadre de certains types de contrats de crédit. Par exemple, pour les contrats de crédit relatifs à un bien immobilier qui stipulent que le bien immobilier n'est pas destiné à être occupé en tant que maison, appartement ou autre lieu de résidence par le consommateur ou un membre de sa famille (contrats d'achat d'immeuble de rapport), les États membres devraient pouvoir décider de spécifier que les futurs revenus locatifs sont pris en compte lors de l'évaluation de la capacité du consommateur à rembourser le crédit. Dans les États membres dont la législation nationale ne contient pas une telle disposition, les prêteurs peuvent décider d'inclure une évaluation prudente des futurs revenus locatifs. L'évaluation de la solvabilité ne devrait pas impliquer le transfert de la responsabilité vers le prêteur en cas de non-respect ultérieur par le consommateur des obligations qui lui incombent en vertu du contrat de crédit.

(57) La décision du prêteur d'accorder ou non le crédit devrait être compatible avec le résultat de l'évaluation de la solvabilité. Par exemple, la capacité du prêteur à transférer une partie du risque de crédit à une tierce partie ne devrait pas le pousser à négliger les conclusions de l'évaluation de solvabilité en mettant un contrat de crédit à la disposition d'un consommateur qui ne sera vraisemblablement pas en mesure de rembourser son crédit. Les États membres devraient pouvoir transposer ce principe en imposant aux autorités compétentes de prendre les mesures nécessaires dans le cadre de leurs activités de surveillance et d'assurer un suivi de la conformité des procédures d'évaluation de la solvabilité utilisées par les prêteurs. Toutefois, une évaluation de solvabilité débouchant sur un résultat positif ne devrait pas obliger le prêteur à accorder le crédit.

(58) Conformément aux recommandations du Conseil de stabilité financière, l'évaluation de la solvabilité devrait être réalisée sur la base des informations relatives à la situation financière et économique du consommateur, notamment en termes de revenus et de dépenses. Ces informations peuvent être obtenues auprès de différentes sources, y compris le consommateur, et le prêteur devrait les vérifier de façon appropriée avant d'accorder le crédit. Dans cette optique, il conviendrait que les consommateurs fournissent des informations afin de faciliter l'évaluation de leur solvabilité, à défaut de quoi le crédit souhaité pourrait ne pas leur être accordé, à moins que les informations ne puissent être obtenues auprès d'une autre source. Sans préjudice du droit contractuel privé, les États membres devraient veiller à ce que les prêteurs ne puissent résilier un contrat de crédit au motif qu'ils ont constaté, après la signature du contrat, que l'évaluation de la solvabilité avait été réalisée de manière incorrecte en raison d'informations incomplètes au moment de ladite évaluation. Toutefois, ceci ne devrait pas porter atteinte à la possibilité qu'ont les États membres de permettre aux prêteurs de résilier un contrat de crédit lorsqu'il est avéré que le consommateur a délibérément fourni des informations inexactes ou falsifiées lors de l'évaluation de sa solvabilité ou qu'il n'a pas fourni, intentionnellement, des informations qui auraient conduit à une évaluation négative de sa solvabilité ou lorsqu'il existe d'autres raisons valables compatibles avec le droit de l'Union. S'il n'y a pas lieu d'appliquer de sanctions aux consommateurs qui ne sont pas en mesure de fournir certaines informations ou évaluations ou qui décident de ne pas poursuivre la procédure de demande de crédit, les États membres pourraient prévoir des sanctions lorsque les consommateurs fournissent sciemment des informations incomplètes ou inexactes afin d'obtenir une évaluation positive de leur solvabilité, en particulier lorsque des informations complètes et correctes auraient abouti à une évaluation négative, et qu'ils sont par la suite incapables de respecter les termes du contrat.

(59) La consultation d'une base de données sur le crédit est un élément utile pour l'évaluation de la solvabilité. Certains États membres imposent aux prêteurs d'évaluer la solvabilité des consommateurs en se fondant sur une consultation de la base de données appropriée. Il convient que les prêteurs puissent consulter une telle base de données sur toute la durée des crédits, à la seule fin de pouvoir déceler et évaluer le risque de défaut de paiement. Cette consultation de la base de données sur le crédit devrait faire l'objet de garanties appropriées afin de veiller à ce qu'elle permette de repérer et de gérer le risque de crédit à un stade précoce dans l'intérêt du consommateur et non d'alimenter des négociations commerciales. Conformément à la directive 95/46/CE du Parlement européen et du Conseil du 24 octobre 1995 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données ([1]), le prêteur devrait informer le consommateur qu'il va consulter une base de données sur le crédit avant de procéder à cette consultation, et le consommateur devrait avoir le droit d'accéder aux données à caractère personnel le concernant qui sont traitées dans cette base de données afin, si nécessaire, de les faire rectifier, effacer ou verrouiller lorsqu'elles sont inexactes ou ont fait l'objet d'un traitement illégal.

(60) Afin d'empêcher les distorsions de concurrence entre les prêteurs, il conviendrait de garantir que tous, établissements de crédit et autres prêteurs proposant des contrats de crédit sur des biens immobiliers à usage résidentiel, ont accès à toutes les bases de données publiques et privées sur le crédit aux consommateurs dans des conditions non discriminatoires. Ces conditions ne devraient donc pas inclure l'obligation pour le prêteur d'être établi comme établissement de crédit. Les conditions d'accès, telles que le coût de l'accès à la base de données ou l'obligation d'alimenter la base de données selon le principe de la réciprocité, devraient continuer à s'appliquer. Les États membres devraient être libres de déterminer si, dans leur juridiction, les intermédiaires de crédit peuvent également avoir accès à ces bases de données.

(61) Lorsqu'une décision de rejet d'une demande de crédit se fonde sur les données obtenues par la consultation d'une base de données, ou sur l'absence de données pertinentes dans cette base de données, il conviendrait que le prêteur en informe le consommateur et qu'il lui communique le nom de la base de données consultée ainsi que tout autre élément requis par la directive 95/46/CE, afin de permettre au consommateur d'exercer son droit d'accéder aux données à caractère personnel le concernant qui sont traitées dans cette base de données et, lorsque cela est justifié, de les faire rectifier, effacer ou verrouiller. Lorsqu'une décision de rejet d'une demande de crédit résulte d'une évaluation de solvabilité négative, le prêteur devrait en informer le consommateur dans les meilleurs délais. Les États membres devraient être libres de décider d'obliger ou non les prêteurs à fournir des explications supplémentaires sur les motifs du rejet. Le prêteur ne devrait cependant pas être tenu de fournir ces informations lorsque cela est interdit par une autre disposition du droit de l'Union, telle que les dispositions sur le blanchiment de capitaux ou le financement du terrorisme. Ces informations ne devraient pas être fournies lorsque ce serait contraire à des objectifs d'ordre public ou de sécurité publique, tels que la prévention et la détection des délits, ainsi que les enquêtes et les poursuites en la matière.

([1]) JO L 281 du 23.11.1995, p. 31.

(62) La présente directive prévoit l'utilisation de données à caractère personnel dans le contexte de l'évaluation de la solvabilité d'un consommateur. Afin de garantir la protection des données à caractère personnel, la directive 95/46/CE devrait s'appliquer aux traitements de données effectués dans le cadre de telles évaluations.

(63) Fournir des conseils sous forme de recommandations personnalisées constitue une activité distincte, qui peut, mais pas nécessairement, être combinée avec d'autres aspects de l'octroi ou de l'intermédiation de crédit. Par conséquent, afin que les consommateurs soient en mesure de comprendre la nature des services qui leur sont fournis, il y a lieu de leur faire savoir si des services de conseil sont ou peuvent être fournis, et dans quels cas ils ne le sont pas, et de les informer de ce qui constitue ces services. Compte tenu de l'importance que les consommateurs attachent à l'emploi des termes «conseil» et «conseiller», il y a lieu de permettre aux États membres d'interdire l'usage de ces termes ou de termes similaires lorsque des services de conseil sont fournis aux consommateurs. Il convient de veiller à ce que les États membres mettent en place des garanties lorsque les conseils sont décrits comme indépendants afin de s'assurer que la gamme des produits concernés et les modalités de rémunération correspondent aux attentes des consommateurs en ce qui concerne ces conseils.

(64) Il conviendrait que les entités ou les personnes qui délivrent ces services de conseil obéissent à certaines normes garantissant que le consommateur se voie proposer des produits adaptés à ses besoins et à sa situation. Les services de conseil devraient être fondés sur une analyse loyale et suffisamment vaste des produits proposés, lorsque les services de conseil sont fournis par des prêteurs et des intermédiaires de crédit liés, ou des produits disponibles sur le marché, lorsque les services de conseil sont fournis par des intermédiaires de crédit non liés. Les entités ou les personnes qui délivrent ces services de conseil devraient être en mesure de se spécialiser dans certains produits de niche tels que le financement à titre de relais, pour autant qu'elles prennent en compte une gamme de produits au sein de cette niche spécifique et que le consommateur soit clairement informé de leur spécialisation dans ces produits de niche. En tout état de cause, les prêteurs et les intermédiaires de crédit devraient indiquer au consommateur s'ils fournissent des conseils uniquement sur leur propre gamme de produits ou sur une large gamme de l'ensemble du marché afin de s'assurer que celui-ci comprend sur quoi repose la recommandation qui lui est faite.

(65) Les services de conseil devraient se fonder sur une bonne compréhension de la situation financière, des préférences et des objectifs du consommateur, sur la base des informations nécessaires mises à jour et d'hypothèses raisonnables quant aux risques susceptibles d'affecter la situation du consommateur sur toute la durée du contrat de crédit. Les États membres devraient pouvoir préciser comment l'adéquation d'un produit donné doit s'apprécier lors de la fourniture de services de conseil.

(66) La possibilité pour les consommateurs de rembourser leur crédit avant l'échéance du contrat de crédit peut jouer un rôle important dans le marché unique, en y renforçant la concurrence et en y favorisant la libre circulation des personnes ainsi qu'en contribuant à apporter pendant la durée du contrat de crédit la souplesse requise pour promouvoir la stabilité financière conformément aux recommandations du Conseil de stabilité financière. Il existe cependant des différences importantes dans les principes et les conditions de remboursement de crédit appliqués au niveau national, notamment les conditions dans lesquelles un remboursement anticipé peut avoir lieu. Il est nécessaire, tout en reconnaissant la diversité des mécanismes de financement hypothécaire et la gamme des produits existants, d'édicter au niveau de l'Union certaines normes relatives au remboursement anticipé du crédit, afin que les consommateurs aient la possibilité de s'acquitter de leurs obligations avant la date prévue dans le contrat de crédit et qu'ils aient suffisamment confiance pour comparer les offres afin de sélectionner les produits les mieux adaptés à leurs besoins. Il conviendrait, par conséquent, que les États membres garantissent aux consommateurs, soit par voie législative ou règlementaire, soit par d'autres moyens tels que des clauses contractuelles, un droit au remboursement anticipé. Les États membres devraient néanmoins pouvoir définir les conditions d'exercice de ce droit. Ces conditions peuvent notamment consister à limiter ce droit dans le temps, à prévoir un traitement différent selon le type de taux débiteur ou à prévoir un nombre restreint de circonstances dans lesquelles le droit peut être exercé. Si le remboursement anticipé intervient dans une période pour laquelle le taux débiteur est fixe, l'exercice du droit pourrait être subordonné à l'existence d'un intérêt légitime chez le consommateur, précisé par l'État membre. Un tel intérêt légitime pourrait exister, par exemple, en cas de divorce ou de chômage. Les conditions fixées par les États membres peuvent prévoir que le prêteur a droit à une indemnisation équitable et objectivement justifiée pour les coûts directement encourus du fait du remboursement anticipé du crédit. Si les États membres prévoient que le prêteur a droit à une indemnisation, il devrait s'agir d'une indemnisation équitable et objectivement justifiée pour les coûts directement encourus du fait du remboursement anticipé du crédit conformément à la réglementation nationale en matière d'indemnisation. L'indemnisation ne devrait pas dépasser la perte financière du prêteur.

(67) Il importe d'assurer une transparence suffisante pour expliquer au consommateur la nature des engagements souscrits afin de préserver la stabilité financière et lui indiquer où une certaine souplesse est possible pendant la durée du contrat de crédit. Le consommateur devrait être informé du taux débiteur aussi bien au cours de la phase contractuelle que lors de la phase précontractuelle. Les États membres devraient pouvoir maintenir en vigueur ou instaurer des restrictions ou l'interdiction de modifications unilatérales du taux débiteur par le prêteur. Ils pourraient prévoir que, en cas de modification du taux débiteur, le consommateur a le droit de recevoir un tableau d'amortissement actualisé.

(68) Alors même que les intermédiaires de crédit jouent un rôle central dans la commercialisation des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel au sein de l'Union, des différences importantes demeurent dans les dispositions nationales relatives à l'exercice de leur activité et à leur surveillance, différences qui créent des obstacles à l'accès à l'activité d'intermédiaire de crédit et à son exercice dans le marché intérieur. L'impossibilité, pour les intermédiaires de crédit, d'opérer librement dans l'ensemble de l'Union entrave le bon

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

(69) 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 et 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. Ces dispositions devraient s'appliquer au moins au niveau des établissements. Les États membres pourront toutefois préciser si les exigences en matière d'admission s'appliquent aussi au personnel des intermédiaires de crédit. L'État membre d'origine peut prévoir des exigences supplémentaires, par exemple que les actionnaires de l'intermédiaire de crédit soient des personnes honorables ou qu'un intermédiaire de crédit lié ne soit lié qu'à un seul prêteur, pour autant que ces exigences soient proportionnées et compatibles avec d'autres dispositions du droit de l'Union. Les informations pertinentes relatives aux intermédiaires de crédit admis devraient être introduites dans un registre public. Les intermédiaires de crédit liés qui travaillent exclusivement avec un seul prêteur sous la responsabilité entière et inconditionnelle de ce dernier devraient avoir la possibilité d'être admis par l'autorité compétente par l'intermédiaire du prêteur au nom duquel ils opèrent. Les États membres devraient avoir le droit de maintenir ou d'imposer des restrictions concernant la forme juridique de certains intermédiaires de crédit, en précisant s'ils sont autorisés à agir exclusivement en tant que personnes physiques ou morales. Les États membres devraient avoir toute latitude pour décider si tous les intermédiaires de crédit sont enregistrés dans un registre unique ou si des registres séparés doivent être tenus selon qu'il s'agit d'intermédiaires de crédit liés ou d'intermédiaires de crédit indépendants. Ils devraient en outre être libres de maintenir ou d'imposer des restrictions concernant la possibilité pour les intermédiaires de crédit liés à un ou plusieurs prêteurs de facturer des frais aux consommateurs.

(70) Dans certains États membres, les intermédiaires de crédit peuvent décider de recourir aux services de représentants désignés pour exercer des activités pour leur compte. Les États membres devraient avoir la possibilité d'appliquer le régime spécifique prévu par la présente directive pour les représentants désignés. Cependant, les États membres devraient être libres de ne pas introduire un tel régime ou d'autoriser d'autres entités à exercer un rôle comparable à celui des représentants désignés, à condition que ces entités soient soumises au même régime que les intermédiaires de crédit. Les règles relatives aux représentants désignés énoncées dans la présente directive n'obligent pas les États membres à autoriser des représentants désignés à opérer dans leur juridiction, à moins que ces représentants désignés ne soient considérés comme des intermédiaires de crédit dans le cadre de la présente directive.

(71) En vue d'assurer une surveillance effective des intermédiaires de crédit par les autorités compétentes, un intermédiaire de crédit qui est une personne morale devrait être admis dans l'État membre où se trouve son siège statutaire. Un intermédiaire de crédit qui n'est pas une personne morale devrait être admis dans l'État membre où est située son administration centrale. Par ailleurs, les États membres devraient exiger que l'administration centrale d'un intermédiaire de crédit soit toujours située dans son État membre d'origine et qu'elle y opère de manière effective.

(72) Les exigences d'admission devraient permettre aux intermédiaires de crédit d'opérer dans d'autres États membres, conformément aux principes de libre établissement et de libre prestation de services, à condition qu'une procédure de notification appropriée ait été suivie entre les autorités compétentes concernées. Même lorsqu'un État membre décide que tous les membres du personnel d'un intermédiaire de crédit sont admis, la notification de l'intention de prestation de services devrait se faire pour l'intermédiaire de crédit dans son ensemble, et non au niveau de chaque salarié. Toutefois, bien que la présente directive prévoie un cadre permettant à tous les intermédiaires de crédit admis, y compris ceux qui ne sont liés qu'à un seul prêteur, d'opérer dans l'ensemble de l'Union, elle ne prévoit pas un tel cadre pour les représentants désignés. Par conséquent, les représentants désignés qui souhaitent exercer leurs activités dans un autre État membre devraient se conformer aux exigences relatives à l'admission des intermédiaires de crédit prévues dans la présente directive.

(73) Dans certains États membres, les activités des intermédiaires de crédit peuvent porter sur les contrats de crédit offerts par des prêteurs autres que des établissements de crédit et par les établissements de crédit. En principe, les intermédiaires de crédit admis devraient être autorisés à opérer sur tout le territoire de l'Union. Néanmoins, l'admission obtenue des autorités compétentes de l'État membre d'origine ne devrait pas permettre aux intermédiaires de crédit de fournir des services portant sur des contrats de crédit offerts 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.

(74) Les États membres pourraient prévoir que les personnes qui n'exercent des activités d'intermédiation de crédit qu'à titre accessoire dans le cadre de leur activité professionnelle, telles que les avocats et les notaires, ne sont pas soumises à la procédure d'admission prévue dans la présente directive, à condition que cette activité professionnelle soit réglementée et que les règles applicables n'interdisent pas la fourniture, à titre accessoire, de services d'intermédiation de crédit. Cette exemption de la procédure d'admission établie par la présente directive devrait toutefois impliquer que les personnes concernées ne peuvent bénéficier du régime de passeport prévu dans la présente directive. Les personnes qui présentent ou adressent simplement un consommateur à un prêteur ou à un intermédiaire de crédit à titre accessoire au cours de leur activité professionnelle, par exemple en informant un consommateur de l'existence d'un prêteur ou d'un intermédiaire de crédit particulier ou d'un type de produit offert par ce prêteur ou cet intermédiaire de crédit particulier sans, par ailleurs, en faire la publicité ou

s'engager dans la présentation, l'offre, les travaux préparatoires ou la conclusion du contrat de crédit, ne devraient pas être considérées comme des intermédiaires de crédit aux fins de la présente directive. De même, des emprunteurs qui transfèrent simplement un contrat de crédit à un consommateur par un processus de subrogation sans exercer aucune autre activité d'intermédiation de crédit ne devraient pas être considérés comme des intermédiaires de crédit aux fins de la présente directive.

(75) Afin de garantir l'égalité des conditions de concurrence entre les prêteurs et de promouvoir la stabilité financière, et dans l'attente d'une harmonisation plus poussée, les États membres devraient veiller à mettre en place des mesures appropriées pour l'admission et la surveillance des prêteurs autres que les établissements de crédit qui proposent des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel. Conformément au principe de proportionnalité, il ne convient pas que la présente directive fixe des conditions détaillées concernant l'admission ou la surveillance des prêteurs qui octroient ce type de contrats de crédit et qui ne sont pas des établissements de crédit au sens du règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement ([1]). En effet, le nombre de tels prêteurs exerçant leur activité dans l'Union est actuellement limité, de même que leur part de marché et le nombre d'États membres dans lesquels ils opèrent, en particulier depuis la crise financière. Il ne convient pas non plus, pour les mêmes raisons, que la présente directive prévoie l'instauration d'un «passeport» pour ces prêteurs.

(76) Les États membres devraient définir les sanctions applicables en cas d'infraction aux dispositions nationales adoptées en vertu de la présente directive et veiller à ce qu'elles soient appliquées. Si le choix des sanctions applicables est laissé à la discrétion des États membres, il convient de veiller à ce que celles-ci soient efficaces, proportionnées et dissuasives.

(77) Il conviendrait que les consommateurs aient accès à des procédures extrajudiciaires de réclamation et de recours pour le règlement des litiges découlant des droits et obligations prévus par la présente directive qui les opposent à des prêteurs ou à des intermédiaires de crédit. Les États membres devraient veiller à ce que la participation à ces procédures alternatives ne soit pas facultative pour les prêteurs et les intermédiaires de crédit. Afin d'assurer le bon fonctionnement de ces procédures extrajudiciaires dans le cadre d'activités transfrontières, les États membres devraient exiger que les organismes chargés du règlement extrajudiciaire des réclamations et des recours coopèrent et les y encourager. À cet égard, les organismes nationaux compétents pour le règlement extrajudiciaire des réclamations et des recours devraient être encouragés à participer au réseau FIN-NET, réseau de résolution des litiges financiers réunissant les organismes extrajudiciaires nationaux chargés de régler les litiges entre les consommateurs et les prestataires de services financiers.

(78) Afin de veiller à une harmonisation cohérente et de tenir compte de l'évolution des marchés des contrats de crédit ou de l'évolution des formules de crédit ou de la situation économique et afin de préciser certaines des obligations prévues dans la présente directive, il conviendrait de déléguer à la Commission le pouvoir d'adopter des actes, conformément à l'article 290 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, en ce qui concerne la modification de la formulation standard ou des instructions en vue de fournir les informations nécessaires pour remplir la FISE et la modification des remarques ou la mise à jour des hypothèses utilisées pour calculer le TAEG. Il est particulièrement important que la Commission procède à des consultations appropriées au cours de ses travaux préparatoires, y compris au niveau des experts. Il convient que, lorsqu'elle prépare et élabore des actes délégués, la Commission veille à ce que les documents pertinents soient transmis simultanément, en temps utile et de façon appropriée, au Parlement européen et au Conseil.

(79) Afin de permettre aux intermédiaires de crédit de proposer plus facilement leurs services au niveau transfrontière, et aux fins de la coopération, de l'échange d'informations et du règlement des litiges entre les autorités compétentes, les autorités compétentes pour l'admission des intermédiaires de crédit devraient être les autorités exerçant leurs activités sous la compétence de l'Autorité européenne de surveillance (Autorité bancaire européenne) (ABE), conformément au règlement (UE) n° 1093/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité bancaire européenne) ([2]) ou d'autres autorités nationales, à condition que celles-ci coopèrent avec les autorités agissant sous la compétence de l'ABE pour s'acquitter des fonctions qui leur incombent au titre de la présente directive.

(80) Les États membres devraient désigner des autorités compétentes pour assurer l'application de la présente directive et veiller 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. Concernant certains aspects de la présente directive, les autorités compétentes pourraient agir en demandant aux juridictions compétentes de rendre une décision judiciaire, y compris, le cas échéant, en formant un recours. Les États membres pourraient ainsi, notamment lorsque les dispositions de la présente directive ont été transposées dans le droit civil, laisser aux organismes et cours susmentionnés le soin de faire appliquer ces dispositions. Les États membres devraient pouvoir désigner plusieurs autorités compétentes pour faire appliquer le large éventail d'obligations prévues dans la présente directive. Ainsi, les États membres pourraient, pour certaines dispositions, désigner les autorités compétentes en matière de protection des consommateurs, tandis que pour d'autres, elles pourraient décider de désigner des autorités de surveillance prudentielle. La possibilité de désigner différentes autorités compétentes ne devrait pas affecter l'obligation d'assurer une surveillance et une coopération continues entre les autorités compétentes, comme le prévoit la présente directive.

([1]) JO L 176 du 27.6.2013, p. 1.

([2]) JO L 331 du 15.12.2010, p. 12.

(81) Il sera nécessaire de contrôler le bon fonctionnement de la présente directive, ainsi que les progrès accomplis dans la mise en place d'un marché intérieur des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel offrant aux consommateurs un niveau élevé de protection. Dans le cadre de ce réexamen, la Commission devrait notamment évaluer le respect de la présente directive ainsi que ses incidences, examiner si le champ d'application de la directive est toujours approprié, analyser la fourniture de contrats de crédits par des prêteurs autres que les établissements de crédit, évaluer la nécessité de nouvelles mesures, y compris un passeport pour les prêteurs autres que les établissements de crédit, ainsi que l'opportunité d'instaurer de nouveaux droits et obligations pour le stade postcontractuel.

(82) Une action des seuls États membres risque de déboucher sur des règles différentes, susceptibles de porter atteinte ou de créer de nouveaux obstacles au bon fonctionnement du marché intérieur. Étant donné que l'objectif de la présente directive, à savoir la création d'un marché intérieur des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel à la fois efficient, concurrentiel et offrant aux consommateurs un niveau élevé de protection, ne peut pas être atteint de manière suffisante par les États membres, et peut donc, en raison des effets de l'action envisagée, être mieux atteint au niveau de l'Union, celle-ci peut prendre des mesures conformément au principe de subsidiarité consacré à l'article 5 du traité sur l'Union européenne. Conformément au principe de proportionnalité tel qu'énoncé audit article, la présente directive n'excède pas ce qui est nécessaire pour atteindre cet objectif.

(83) Les États membres peuvent décider de transposer certains aspects visés par la présente directive dans leur droit national en vertu du droit prudentiel, par exemple l'évaluation de la solvabilité du consommateur, alors que d'autres sont transposés en vertu du droit civil ou du droit pénal, par exemple les obligations relatives à la responsabilisation des emprunteurs.

(84) Conformément à la déclaration politique conjointe des États membres et de la Commission du 28 septembre 2011 sur les documents explicatifs [1], les États membres se sont engagés à accompagner, dans les cas qui le justifient, la notification de leurs mesures de transposition d'un ou de plusieurs documents expliquant la relation entre les composantes d'une directive et les parties correspondantes des instruments nationaux de transposition. En ce qui concerne la présente directive, le législateur considère que la transmission de ces documents est justifiée.

(85) Le Contrôleur européen de la protection des données a rendu un avis, le 25 juillet 2011 [2], sur la base de l'article 28, paragraphe 2, du règlement (CE) n° 45/2001 du Parlement européen et du Conseil du 18 décembre 2000 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel par les institutions et organes communautaires et à la libre circulation de ces données [3],

ONT ADOPTÉ LA PRÉSENTE DIRECTIVE:

CHAPITRE PREMIER

OBJET, CHAMP D'APPLICATION, DÉFINITIONS ET AUTORITÉS COMPÉTENTES

Article premier

Objet

La présente directive fixe un cadre commun relatif à certains aspects des dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres concernant les contrats couvrant le crédit aux consommateurs garanti par une hypothèque ou autre crédit relatif à des biens immobiliers à usage résidentiel, notamment l'obligation de procéder à une évaluation de la solvabilité avant d'accorder un crédit, qui constitue la base de l'élaboration de normes de souscription effectives en ce qui concerne les biens immobiliers à usage résidentiel dans les États membres, ainsi qu'à certaines exigences prudentielles et de surveillance, notamment en matière d'établissement et de surveillance applicables aux intermédiaires de crédits, aux représentants désignés et aux prêteurs autres que les établissements de crédit.

Article 2

Niveau d'harmonisation

1. La présente directive ne fait pas obstacle au maintien ou à l'adoption par les États membres de dispositions plus strictes visant à protéger les consommateurs, à condition que ces dispositions soient compatibles avec les obligations leur incombant en vertu du droit de l'Union.

2. Nonobstant le paragraphe 1, les États membres ne maintiennent ni n'introduisent dans leur droit national d'autres dispositions que celles établies à l'article 14, paragraphe 2, et à l'annexe II, partie A, en ce qui concerne la communication d'informations précontractuelles de base au moyen d'une fiche d'information standardisée européenne (FISE), et à l'article 17, paragraphes 1 à 5, 7 et 8, et à l'annexe I en ce qui concerne une norme commune et cohérente de l'Union pour le calcul du taux annuel effectif global (TAEG).

Article 3

Champ d'application

1. La présente directive s'applique:

a) aux contrats de crédit garantis par une hypothèque, par une autre sûreté comparable communément utilisée dans un État membre sur les biens immobiliers à usage résidentiel, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel; et

b) 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.

[1] JO C 369 du 17.12.2011, p. 14.
[2] JO C 377 du 23.12.2011, p. 5.
[3] JO L 8 du 12.1.2001, p. 1.

2. La présente directive ne s'applique pas:

a) aux contrats de crédit sous forme d'hypothèque rechargeable au titre desquels le prêteur:

i) verse une somme unique, effectue des paiements périodiques ou d'autres formes de versements de crédit en échange d'une somme provenant de la vente future d'un bien immobilier à usage résidentiel ou d'un droit relatif à un bien immobilier à usage résidentiel; et

ii) ne sollicitera pas le remboursement du crédit avant que ne se produisent dans la vie du consommateur un ou plusieurs événements précis définis par les États membres, sauf si le consommateur n'a pas respecté ses obligations contractuelles, ce qui permet au prêteur de résilier le contrat de crédit;

b) 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;

c) aux contrats de crédit au titre desquels le crédit est accordé sans intérêt et sans autres frais que ceux couvrant les coûts directement liés à la garantie du crédit;

d) aux contrats de crédit accordés sous la forme d'une facilité de découvert, remboursable dans un délai d'un mois;

e) aux contrats de crédit qui sont le fruit d'un accord intervenu devant une juridiction ou toute autre autorité instituée par la loi;

f) aux contrats de crédit liés au délai de paiement consenti, sans frais, pour le règlement d'une dette existante, et qui ne relèvent pas du champ d'application du paragraphe 1, point a).

3. Les États membres peuvent décider de ne pas appliquer:

a) les articles 11 et 14 et de l'annexe II aux contrats de crédits aux consommateurs garantis par une hypothèque ou 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, dont le but n'est pas d'acquérir ou de maintenir un droit de propriété sur un bien immobilier à usage résidentiel, à condition que les États membres appliquent à ces contrats de crédit les articles 4 et 5 et les annexes II et III de la directive 2008/48/CE;

b) la présente directive aux contrats de crédit liés à un bien immobilier, lorsqu'il est stipulé dans ces contrats que le bien immobilier ne peut, à aucun moment, être utilisé comme maison, appartement ou autre lieu de résidence par le consommateur ou un membre de sa famille, et qu'il doit être utilisé comme maison, appartement ou autre lieu de résidence sur la base d'un contrat de bail;

c) la présente directive aux contrats de crédit liés aux crédits qui sont accordés à un public restreint en vertu d'une disposition légale d'intérêt général, sans intérêt ou à un taux débiteur inférieur à celui pratiqué sur le marché, ou à d'autres conditions qui sont plus favorables au consommateur que celles en vigueur sur le marché et à des taux débiteurs qui ne sont pas supérieurs à ceux pratiqués sur le marché;

d) la présente directive aux crédits pont ou relais;

e) la présente directive aux contrats de crédit dont le prêteur est une organisation visée à l'article 2, paragraphe 5, de la directive 2008/48/CE.

4. Les États membres qui font usage de la possibilité visée au paragraphe 3, point b), veillent à ce qu'un cadre approprié soit mis en place au niveau national pour ce type de crédits.

5. Les États membres qui font usage de la possibilité visée au paragraphe 3, point c) ou e), font en sorte que d'autres mesures appropriées soient appliquées afin que les consommateurs reçoivent en temps utile des informations sur les principales caractéristiques, les principaux risques et coûts de ces contrats de crédit au stade précontractuel et que la publicité concernant lesdits contrats soit loyale, claire et non trompeuse.

Article 4

Définitions

Aux fins de la présente directive, on entend par:

1. «consommateur»: tout consommateur au sens de l'article 3, point a), de la directive 2008/48/CE;

2. «prêteur»: toute personne physique ou morale qui consent ou s'engage à consentir un crédit relevant du champ d'application de l'article 3, dans le cadre de l'exercice de ses activités commerciales ou professionnelles;

3. «contrat de crédit»: un contrat en vertu duquel un prêteur consent ou s'engage à consentir un crédit relevant du champ d'application de l'article 3 à un consommateur, sous la forme d'un délai de paiement, d'un prêt ou de toute autre facilité de paiement similaire;

4. «service auxiliaire»: un service proposé au consommateur en rapport avec le contrat de crédit;

5. «intermédiaire de crédit»: une personne physique ou morale qui n'agit pas en qualité de prêteur ou de notaire et ne présente pas seulement, directement ou indirectement, un consommateur à un prêteur ou à un intermédiaire de crédit et qui, dans le cadre de l'exercice de ses activités commerciales ou professionnelles, contre une rémunération qui peut être pécuniaire ou revêtir toute autre forme d'avantage économique ayant fait l'objet d'un accord:

   a) présente ou propose des contrats de crédit aux consommateurs;

   b) 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 au point a); ou

   c) conclut des contrats de crédit avec des consommateurs pour le compte du prêteur;

6. «groupe»: un groupe de prêteurs qui doivent être consolidés aux fins de l'établissement de comptes consolidés, au sens de la directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 relative aux états financiers annuels, aux états financiers consolidés et aux rapports y afférents de certaines formes d'entreprises [1];

7. «intermédiaire de crédit lié»: un intermédiaire de crédit agissant pour le compte et sous la responsabilité entière et inconditionnelle:

   a) d'un seul prêteur;

   b) d'un seul groupe; ou

   c) d'un nombre de prêteurs ou de groupes de prêteurs qui ne représente pas la majorité du marché.

8. «représentant désigné»: une personne physique ou morale qui, pour le compte et sous la responsabilité entière et inconditionnelle d'un seul intermédiaire de crédit, exerce les activités visées au point 5;

9. «établissement de crédit»: un établissement de crédit au sens de l'article 4, paragraphe 1, point 1, du règlement (UE) n° 575/2013;

10. «prêteur autre qu'un établissement de crédit»: un prêteur qui n'est pas un établissement de crédit;

11. «personnel»:

   a) les personnes physiques travaillant pour le prêteur ou l'intermédiaire de crédit qui exercent directement des activités relevant de la présente directive ou qui sont en contact avec les consommateurs dans le cadre de ces activités;

   b) les personnes physiques travaillant pour un représentant désigné qui sont en contact avec les consommateurs dans le cadre des activités relevant de la présente directive;

   c) les personnes physiques qui dirigent directement ou encadrent les personnes physiques visées aux points a) et b);

12. «montant total du crédit»: le montant total du crédit au sens de l'article 3, point l), de la directive 2008/48/CE;

13. «coût total du crédit pour le consommateur»: le coût total du crédit pour le consommateur au sens de l'article 3, point g), de la directive 2008/48/CE, 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;

14. «montant total dû par le consommateur»: le montant total dû par le consommateur au sens de l'article 3, point h), de la directive 2008/48/CE;

15. «taux annuel effectif global» (TAEG): 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 2, et qui correspond, sur une base annuelle, à la valeur actualisée de l'ensemble des engagements [prélèvements *(drawdowns)*, remboursements et frais], existants ou futurs convenus par le prêteur et le consommateur;

16. «taux débiteur»: le taux débiteur au sens de l'article 3, point j), de la directive 2008/48/CE;

17. «évaluation de la solvabilité»: l'évaluation des perspectives de remboursement de la dette découlant du contrat de crédit;

18. «support durable»: un support durable au sens de l'article 3, point m), de la directive 2008/48/CE;

19. «État membre d'origine»:

   a) lorsque le prêteur ou l'intermédiaire de crédit est une personne physique, l'État membre dans lequel son administration centrale est située;

[1] JO L 182 du 29.6.2013, p. 19.

b) lorsque le prêteur ou l'intermédiaire de crédit est une personne morale, l'État membre dans lequel son siège statutaire est situé, ou, s'il n'a pas de siège statutaire en vertu de son droit national, l'État membre dans lequel son administration centrale est située;

20. «État membre d'accueil»: l'État membre, autre que l'État membre d'origine, dans lequel le prêteur ou l'intermédiaire de crédit a une succursale ou offre des services;

21. «services de conseil»: 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 énoncés au point 5;

22. «autorité compétente»: une autorité désignée comme autorité compétente par un État membre conformément à l'article 5;

23. «crédit pont ou relais»: un contrat de crédit sans durée fixe ou devant être remboursé dans un délai de douze mois, utilisé par un consommateur comme moyen de financement temporaire lors de la transition vers une autre solution financière pour le bien immobilier;

24. «engagement conditionnel ou garantie»: un contrat de crédit qui sert de garantie à une opération distincte, mais auxiliaire, et dans lequel le capital garanti par un bien immobilier n'est prélevé que si l'un ou plusieurs des événements mentionnés dans le contrat se produisent;

25. «contrat de crédit en fonds partagés»: un contrat de crédit dont le capital remboursable est fondé sur un pourcentage, établi contractuellement, de la valeur du bien immobilier au moment du remboursement ou des remboursements du capital;

26. «vente liée»: le fait de proposer ou de vendre, sous forme de lot, un contrat de crédit en même temps que d'autres produits ou services financiers distincts, lorsque le contrat de crédit n'est pas proposé au consommateur séparément;

27. «vente groupée»: le fait de proposer ou de vendre, sous forme de lot, un contrat de crédit en même temps que d'autres produits ou services financiers distincts, ce contrat de crédit étant aussi proposé au consommateur séparément, mais pas nécessairement aux mêmes conditions que lorsqu'il est proposé de manière groupée avec les services auxiliaires;

28. «prêt en monnaie étrangère»: un contrat de crédit dans lequel le crédit est:

a) libellé dans une monnaie autre que celle dans laquelle le consommateur reçoit les revenus ou détient les actifs sur la base desquels le crédit doit être remboursé; ou

b) libellé dans une monnaie autre que celle de l'État membre où le consommateur est résident.

Article 5

Autorités compétentes

1. Les États membres désignent les autorités nationales compétentes pour assurer l'application et l'exécution de la présente 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.

Les autorités visées au premier alinéa sont soit des autorités publiques, soit des organismes reconnus par le droit national ou par des autorités publiques expressément habilitées à cette fin par le droit national. Elles ne sont pas des prêteurs, des intermédiaires de crédit ou des représentants désignés.

2. Les États membres font en sorte que les autorités compétentes, toutes les personnes qui travaillent ou ont travaillé pour le compte de ces autorités compétentes, ainsi que les auditeurs et les experts mandatés par lesdites autorités soient tenus au secret professionnel. Aucune information confidentielle qu'ils reçoivent dans l'exercice de leurs fonctions ne peut être divulguée à quelque personne ou autorité que ce soit, excepté sous une forme sommaire ou agrégée, sans préjudice des cas relevant du droit pénal ou de la présente directive. La présente disposition ne fait toutefois pas obstacle à ce que les autorités compétentes échangent ou transmettent des informations confidentielles, conformément au droit national et au droit de l'Union.

3. Les États membres désignent comme autorités compétentes pour l'application et l'exécution des articles 9, 29, 32, 33, 34 et 35 de la présente directive soit celles visées à l'un des deux points ci-après, soit celles visées aux deux points:

a) les autorités compétentes au sens de l'article 4, paragraphe 2, du règlement (UE) n° 1093/2010;

b) des autorités autres que les autorités compétentes visées au point a), à condition que les dispositions législatives, réglementaires et administratives nationales exigent de ces autorités qu'elles coopèrent avec les autorités compétentes visées au point a), lorsque cela est nécessaire pour exercer les fonctions qui leur incombent au titre de la présente directive, notamment aux fins de la coopération avec l'Autorité européenne de surveillance (Autorité bancaire européenne) (ABE) requise par la présente directive.

4. Les États membres informent la Commission et l'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. La première notification intervient dans les meilleurs délais et au plus tard le 21 mars 2016.

5. Les autorités compétentes exercent leurs pouvoirs conformément au droit national:

a) soit directement sous leur propre autorité ou sous la surveillance des autorités judiciaires;

b) soit en demandant aux juridictions qui sont compétentes de rendre les décisions nécessaires, y compris, le cas échéant, en formant un recours si cette demande n'aboutit pas, sauf pour les articles 9, 29, 32, 33, 34 et 35.

6. Les États membres qui comptent plus d'une autorité compétente sur leur territoire veillent à ce que les fonctions respectives de ces autorités soient clairement définies et que celles-ci collaborent étroitement, de façon à s'acquitter efficacement de leurs fonctions respectives.

7. La Commission publie au moins une fois par an, au *Journal officiel de l'Union européenne*, une liste des autorités compétentes et l'actualise continuellement sur son site internet.

CHAPITRE 2

ÉDUCATION FINANCIÈRE

Article 6

Éducation financière des consommateurs

1. Les États membres promeuvent 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. Des informations claires et générales sur les procédures d'octroi de crédit sont nécessaires pour guider les consommateurs, notamment ceux qui souscrivent un crédit hypothécaire pour la première fois. Des informations relatives aux orientations que les organisations de consommateurs et les autorités nationales peuvent fournir aux consommateurs sont également nécessaires.

2. La Commission publie une évaluation des mesures mises au point par les États membres en matière d'éducation des consommateurs et recense les exemples de bonnes pratiques qui pourraient être approfondies afin de renforcer la sensibilisation des consommateurs aux questions financières.

CHAPITRE 3

OBLIGATIONS APPLICABLES AUX PRÊTEURS, AUX INTERMÉDIAIRES DE CRÉDIT ET AUX REPRÉSENTANTS DÉSIGNÉS

Article 7

Règles de conduite pour la fourniture de crédits à des consommateurs

1. Les États membres exigent que, dans le cadre de l'élaboration, l'octroi, l'intermédiation ou la fourniture de services de conseil relatifs à des formules de crédits et, le cas échéant, de services auxiliaires destinés aux consommateurs ou dans le cadre de l'exécution d'un contrat de crédit, les prêteurs, 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. En ce qui concerne l'octroi, l'intermédiation ou la fourniture de services de conseil relatifs à des crédits et, le cas échéant, des services auxiliaires, les 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. En ce qui concerne la fourniture de services de conseil, l'activité s'appuie en outre sur les informations requises au titre de l'article 22, paragraphe 3, point a).

2. Les États 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 au paragraphe 1.

3. Les États membres veillent à ce que, dans le cadre de l'élaboration et de l'application de leur politique de rémunération du personnel responsable de l'évaluation de la solvabilité, les prêteurs se conforment aux principes énoncés ci-après selon les modalités et dans la mesure nécessaires compte tenu de leur taille, de leur organisation interne et de la nature, de l'étendue et de la complexité de leurs activités:

a) la politique de rémunération permet et promeut une gestion du risque saine et effective et n'encourage pas une prise de risque excédant le niveau de risque toléré du prêteur;

b) la politique de rémunération est conforme à la stratégie commerciale, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts à long terme du prêteur et comporte des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts, en faisant notamment en sorte que la rémunération ne dépende pas du nombre ou de la proportion des demandes acceptées.

4. Les États membres veillent à ce que, lorsque les prêteurs, les intermédiaires de crédit ou les représentants désignés fournissent des services de conseil, la structure des rémunérations du personnel concerné ne porte pas préjudice à sa capacité de servir au mieux les intérêts du consommateur et, en particulier, ne dépende pas des objectifs de vente. À cette fin, les États membres peuvent en outre interdire les commissions versées par le prêteur à l'intermédiaire de crédit.

5. 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.

Article 8

Obligation de fournir des informations gratuites aux consommateurs

Les États membres veillent à ce que les informations fournies aux consommateurs conformément aux exigences énoncées dans la présente directive le soient sans frais.

Article 9

Exigences concernant le niveau de connaissances et de compétences du personnel

1. Les États membres veillent à ce que les prêteurs, les intermédiaires de crédit et les représentants désignés exigent 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 énoncées à l'article 4, point 5, 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 suffisant en ce qui concerne ce service auxiliaire est exigé.

2. Exception faite des situations visées au paragraphe 3, les États membres d'origine établissent les exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences du personnel des prêteurs, des intermédiaires de crédit et des représentants désignés conformément aux principes énoncés à l'annexe III.

3. Lorsqu'un prêteur ou un intermédiaire de crédit fournit ses services sur le territoire d'un ou de plusieurs autres États membres:

i) par l'intermédiaire d'une succursale, l'État membre d'accueil est responsable de l'établissement des exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences du personnel de cette succursale;

ii) au titre de la libre prestation de services, l'État membre d'origine est responsable de l'établissement des exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences du personnel conformément à l'annexe III; les États membres d'accueil peuvent toutefois, pour les exigences visées à l'annexe III, paragraphe 1, points b), c), e) et f), établir les exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences.

4. Les États membres veillent à ce que les autorités compétentes surveillent le respect des exigences visées au paragraphe 1 et à ce qu'elles soient habilitées à exiger des prêteurs, des intermédiaires de crédit et des représentants désignés qu'ils en apportent la preuve lorsqu'elles le jugent nécessaire pour assurer cette surveillance.

5. En vue d'assurer la surveillance effective des prêteurs et des intermédiaires de crédit qui fournissent leurs services sur le territoire d'un ou de plusieurs autres États membres au titre de la libre prestation de services, les autorités compétentes des États membres d'accueil et des États membres d'origine coopèrent étroitement pour assurer la surveillance efficace et le respect des exigences minimales en matière de connaissances et de compétences dans l'État membre d'accueil. À cette fin, ils peuvent s'attribuer mutuellement certaines tâches et responsabilités.

CHAPITRE 4

INFORMATION ET PRATIQUES PRÉCÉDANT LA CONCLUSION DU CONTRAT DE CRÉDIT

Article 10

Dispositions générales applicables à la communication publicitaire et commerciale

Sans préjudice de la directive 2005/29/CE, les États membres exigent que toute communication publicitaire et commerciale relative à des contrats de crédit soit loyale, claire et non trompeuse. En particulier, ils interdisent les formulations susceptibles de faire naître chez le consommateur de fausses attentes concernant la disponibilité ou le coût d'un crédit.

Article 11

Informations de base à inclure dans la publicité

1. Les États membres veillent à ce que 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 prévues au présent article.

Les États membres peuvent prévoir que le premier alinéa ne s'applique pas lorsque le droit national impose d'indiquer le TAEG dans toute publicité concernant des contrats de crédit qui n'indique pas de taux d'intérêt ni de chiffres relatifs au coût éventuel du crédit pour le consommateur au sens du premier alinéa.

2. Les informations de base précisent, de façon claire, concise et visible:

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.

3. Les informations figurant au paragraphe 2 autres que celles visées aux points a), b) ou j), sont mentionnées à l'aide d'un exemple représentatif et y correspondent en tout point. Les États membres adoptent des critères pour déterminer un exemple représentatif.

4. 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.

5. Les informations visées aux paragraphes 2 et 4 sont faciles à lire ou clairement audibles, le cas échéant, selon le support utilisé pour la communication publicitaire.

6. Les États membres peuvent exiger la mention d'un avertissement concis et approprié concernant les risques spécifiques liés aux contrats de crédit. Ils notifient ces exigences à la Commission sans délai.

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

Article 12

Ventes liées et groupées

1. Les États membres autorisent la vente groupée mais interdisent la vente liée.

2. Nonobstant le paragraphe 1, les États membres peuvent prévoir que les prêteurs puissent demander au consommateur, à un membre de sa famille ou à un de ses proches:

a) d'ouvrir ou de tenir un compte de paiement ou d'épargne dont la seule finalité est d'accumuler un capital pour assurer le remboursement du principal et des intérêts du prêt, de mettre en commun des ressources aux fins de l'obtention du crédit ou de fournir au prêteur des garanties supplémentaires en cas de défaut de paiement;

b) d'acquérir ou de conserver un produit d'investissement ou un produit de retraite privé, l'objectif étant que ce produit qui vise avant tout à procurer un revenu à l'investisseur pendant sa retraite serve également à fournir au prêteur une garantie supplémentaire en cas de défaut de paiement ou à accumuler un capital pour assurer le remboursement ou le service du prêt ou mettre en commun des ressources aux fins de l'obtention du crédit;

c) de conclure un contrat de crédit distinct en relation avec un contrat de crédit à risque partagé afin d'obtenir le crédit.

3. Nonobstant le paragraphe 1, les États membres peuvent également autoriser les ventes liées lorsque le prêteur peut prouver à son autorité compétente que, en prenant dûment en compte la disponibilité et le prix des produits en question proposés sur le marché, les produits ou catégories de produits liés offerts dans des conditions similaires qui ne sont pas proposés séparément présentent des avantages évidents pour le consommateur. Le présent paragraphe s'applique uniquement aux produits qui sont commercialisés après le 20 mars 2014.

4. 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 veillent à ce que le prêteur accepte la police d'assurance établie par un prestataire différent du prestataire préconisé par le prêteur si la police en question présente un niveau de garanties équivalent à celui de la police proposée par le prêteur.

Article 13

Informations générales

1. Les États membres veillent à ce que les prêteurs ou, le cas échéant, 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. Par ailleurs, les États membres peuvent prévoir la mise à disposition d'informations générales par des intermédiaires de crédit non liés.

Parmi ces informations générales figurent au moins les suivantes:

a) l'identité et l'adresse géographique de la partie qui fournit les informations;

b) les destinations possibles du crédit;

c) les formes de sûretés, y compris, le cas échéant, la possibilité qu'elles se trouvent dans un État membre différent;

d) la durée possible des contrats de crédit;

e) 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;

f) 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;

g) 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;

h) 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;

i) l'éventail des différentes modalités de remboursement possibles, y compris le nombre, la périodicité et le montant des versements réguliers;

j) 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;

k) les conditions directement liées à un remboursement anticipé;

l) 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;

m) 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

n) un avertissement général concernant les éventuelles conséquences d'un non-respect des obligations liées au contrat de crédit.

2. Les États membres peuvent obliger les prêteurs à ajouter d'autres types d'avertissements pertinents dans un État membre donné. Ils notifient ces exigences à la Commission sans délai.

Article 14

Informations précontractuelles

1. Les États membres veillent à ce que le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit ou son représentant désigné, fournisse 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:

a) dans les meilleurs délais, une fois que le consommateur a transmis les informations nécessaires concernant ses besoins, sa situation financière et ses préférences conformément à l'article 20; et

b) en temps voulu avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de crédit ou une offre.

2. Les informations personnalisées visées au paragraphe 1 sont fournies sur un support papier ou sur un autre support durable au moyen de la FISE qui figure à l'annexe II.

3. Les États membres veillent à ce que, lorsqu'une offre engageant le prêteur est fournie au consommateur, elle le soit sur papier ou sur un autre support durable et soit accompagnée d'une FISE si:

a) aucune FISE n'a encore été fournie au consommateur; ou si

b) les caractéristiques de l'offre sont différentes des informations contenues dans la FISE fournie précédemment.

4. Les États membres peuvent prévoir la fourniture obligatoire d'une FISE avant la soumission d'une offre engageant le prêteur. Lorsqu'un État membre prévoit cette possibilité, il exige que la FISE ne doive être fournie une nouvelle fois que lorsque la condition visée au paragraphe 3, point b), est remplie.

5. Les États membres qui, avant le 20 mars 2014, ont mis au point une fiche d'information qui répond aux exigences d'information équivalentes à celles fixées à l'annexe II peuvent continuer à l'utiliser aux fins du présent article, jusqu'au 21 mars 2019.

6. Les États membres définissent une période de sept jours au moins pendant laquelle le consommateur disposera d'un délai suffisant pour comparer les offres, évaluer leurs implications et prendre une décision en connaissance de cause.

Les États membres précisent que la période définie au premier alinéa constitue soit un délai de réflexion avant la conclusion du contrat de crédit, soit un délai pour l'exercice d'un droit de rétractation après la conclusion dudit contrat, soit une combinaison des deux.

Lorsqu'un État membre fixe un délai de réflexion avant la conclusion d'un contrat de crédit:

a) l'offre engage le prêteur pendant la durée du délai de réflexion, et

b) le consommateur peut accepter l'offre à tout moment pendant le délai de réflexion.

Les États membres peuvent prévoir que les consommateurs ne peuvent accepter l'offre pendant une période ne dépassant pas les dix premiers jours du délai de réflexion.

Lorsque le taux débiteur ou d'autres frais applicables à l'offre sont fixés sur la base de la vente d'obligations sous-jacentes ou d'autres mécanismes de financement à long terme, les États membres peuvent disposer que le taux débiteur ou les autres frais peuvent être différents de ceux indiqués dans l'offre en fonction de la valeur de l'obligation sous-jacente ou du mécanisme de financement à long terme.

Lorsque le consommateur dispose d'un droit de rétractation conformément au deuxième alinéa du présent paragraphe, l'article 6 de la directive 2002/65/CE ne s'applique pas.

7. Le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit ou son représentant désigné qui a fourni la FISE au consommateur est réputé avoir satisfait aux exigences d'information du consommateur préalablement à la conclusion d'un contrat à distance prévues à l'article 3, paragraphe 1, de la directive 2002/65/CE et est réputé avoir satisfait aux exigences prévues à l'article 5, paragraphe 1, de ladite directive uniquement lorsqu'il a au moins fourni la FISE préalablement à la conclusion du contrat.

8. Les États membres ne modifient pas le modèle de FISE, à l'exception des modalités prévues à l'annexe II. Toutes les informations complémentaires que le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit ou son représentant désigné souhaite communiquer au consommateur ou qu'il est tenu de lui communiquer en vertu du droit national sont fournies dans un document distinct, qui peut être joint en annexe à la FISE.

9. La Commission est habilitée à adopter des actes délégués afin de modifier, en conformité avec l'article 40, la formulation standard de l'annexe II, partie A, ou les instructions figurant dans l'annexe II, partie B, en vue de fournir les informations ou les avertissements nécessaires concernant de nouveaux produits qui n'étaient pas commercialisés avant le 20 mars 2014. Toutefois, ces actes délégués ne modifient pas la structure ni le format de la FISE.

10. En cas de communication par téléphonie vocale visée à l'article 3, paragraphe 3, de la directive 2002/65/CE, la description des principales caractéristiques du service financier à fournir en vertu de l'article 3, paragraphe 3, point b), deuxième tiret, de ladite directive comporte au moins les informations figurant dans l'annexe II, partie A, sections 3 à 6, de la présente directive.

11. Les États membres veillent, au moins lorsqu'il n'existe aucun droit de rétractation, à ce que le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit ou son représentant désigné fournisse au consommateur un exemplaire du projet de contrat de crédit au moment de la soumission d'une offre engageant le prêteur. Lorsqu'il existe un droit de rétractation, les États membres veillent à ce que le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit ou son représentant désigné, propose de fournir au consommateur un exemplaire du projet de contrat de crédit au moment de la soumission d'une offre engageant le prêteur.

Article 15

Exigences d'information applicables aux intermédiaires de crédit ou à leurs représentants désignés

1. Les États membres veillent à ce que, en temps voulu avant l'exercice d'une des activités d'intermédiaire de crédit énoncées à l'article 4, point 5, l'intermédiaire de crédit ou son représentant désigné fournisse au consommateur au moins les informations suivantes, sur un support papier ou sur un autre support durable:

a) son identité et son adresse géographique;

b) le registre dans lequel il a été inscrit, le numéro d'enregistrement, le cas échéant, et les moyens de vérifier cet enregistrement;

c) si l'intermédiaire de crédit est lié ou travaille à titre exclusif avec un ou plusieurs prêteurs. Lorsque l'intermédiaire de crédit 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 de crédit peut indiquer qu'il est indépendant s'il remplit les conditions fixées en conformité avec l'article 22, paragraphe 4.

d) si l'intermédiaire de crédit propose des services de conseil;

e) le cas échéant, les frais que le consommateur doit payer à l'intermédiaire de crédit pour ses services ou, lorsque ce n'est pas possible, la méthode de calcul de ces frais;

f) les procédures permettant aux consommateurs ou aux autres parties intéressées de déposer des réclamations en interne contre les intermédiaires de crédit et, s'il y a lieu, les voies de réclamation et de recours extrajudiciaires existantes;

g) le cas échéant, l'existence de commissions ou d'autres incitations que les prêteurs ou des tiers doivent payer à l'intermédiaire de crédit pour ses services dans le cadre du contrat de crédit, ainsi que leur montant, lorsqu'il est connu. Lorsque ce montant n'est pas connu au moment de la communication des informations, l'intermédiaire de crédit informe le consommateur du fait que le montant réel sera communiqué à un stade ultérieur dans la FISE.

2. Sur demande du consommateur, les intermédiaires de crédit non liés mais qui reçoivent une commission de la part d'un ou de plusieurs prêteurs lui fournissent des informations sur les différents niveaux de commission payables par les différents prêteurs qui fournissent les contrats de crédit proposés au consommateur. Le consommateur est informé du fait qu'il a le droit d'exiger ces informations.

3. Lorsque l'intermédiaire de crédit facture des frais au consommateur et perçoit également une commission de la part du prêteur ou d'un tiers, il indique au consommateur si la commission sera ou non déduite, en partie ou intégralement, des frais.

4. Les États membres veillent à ce que les frais éventuels dus par le consommateur à l'intermédiaire de crédit pour ses services soient communiqués au prêteur par l'intermédiaire de crédit, aux fins du calcul du TAEG.

5. Les États membres exigent des intermédiaires de crédit qu'ils veillent à ce que, outre les informations à fournir en vertu du présent article, leur représentant désigné indique à tout consommateur, lorsqu'il le contacte ou avant qu'il ne fasse affaire avec lui, en quelle qualité il agit ainsi que l'intermédiaire de crédit qu'il représente.

Article 16

Explications adéquates

1. Les États membres veillent à ce que les prêteurs ou, le cas échéant, 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 de crédit et les services auxiliaires proposés sont adaptés à ses besoins et à sa situation financière.

Le cas échéant, les explications comprennent notamment les éléments suivants:

a) les informations précontractuelles à fournir conformément:

   i) à l'article 14 pour ce qui est des prêteurs;

   ii) aux articles 14 et 15 pour ce qui est des intermédiaires de crédit ou de leurs représentants désignés;

b) les principales caractéristiques des produits proposés;

c) les effets spécifiques que les produits proposés peuvent avoir sur le consommateur, y compris les conséquences d'un défaut de paiement du consommateur; et

d) lorsque des services auxiliaires sont liés à un contrat de crédit, l'indication de la possibilité ou non de résilier chaque composante séparément et les implications d'une telle procédure pour le consommateur.

2. Les États membres peuvent adapter les modalités d'octroi et l'étendue des explications visées au paragraphe 1, et établir l'identité de la partie qui les fournit, en fonction du contexte dans lequel le contrat de crédit est proposé, de la personne à qui il est proposé et de la nature du crédit proposé.

CHAPITRE 5

TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL

Article 17

Calcul du TAEG

1. Le TAEG est calculé selon la formule mathématique figurant à l'annexe I.

2. 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.

3. 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.

4. Pour les contrats de crédit comportant des clauses qui permettent des adaptations du taux débiteur et, le cas échéant, des frais entrant dans le TAEG sans qu'elles puissent faire l'objet d'une quantification au moment du calcul, le TAEG est calculé en partant de l'hypothèse que le taux débiteur et les autres frais resteront fixes par rapport au niveau établi lors de la conclusion du contrat.

5. Pour les contrats de crédit pour lesquels un taux débiteur fixe a été convenu dans le cadre de la période initiale d'au moins cinq ans, à la fin de laquelle une négociation est menée sur le taux débiteur afin de convenir d'un nouveau taux fixe pour une nouvelle période, le calcul du TAEG illustratif supplémentaire figurant dans la FISE couvre uniquement la période initiale à taux fixe et se fonde sur l'hypothèse selon laquelle, au terme de la période à taux débiteur fixe, le capital restant est remboursé.

6. Lorsque le contrat de crédit permet des adaptations du taux débiteur, les États membres veillent à ce que le consommateur soit informé, au moins au moyen de la FISE, des effets possibles de ces adaptations sur les montants dus et sur le TAEG. À cette fin, un TAEG supplémentaire illustrant les risques éventuels liés à une augmentation substantielle du taux débiteur est communiqué au consommateur. Lorsque le taux débiteur n'est pas plafonné, ces informations sont assorties d'un avertissement rappelant que le coût total du crédit pour le consommateur, indiqué par le TAEG, peut évoluer. Cette disposition ne s'applique pas aux contrats de crédit pour lesquels le taux débiteur est fixé pour une période initiale de cinq ans au moins, au terme de laquelle une négociation est menée sur le taux débiteur afin de convenir d'un nouveau taux fixe pour une nouvelle période, pour lesquels un TAEG illustratif supplémentaire est prévu dans la FISE.

7. Le cas échéant, les hypothèses complémentaires figurant à l'annexe I sont utilisées pour le calcul du TAEG.

8. La Commission est habilitée à adopter des actes délégués conformément à l'article 40 afin de modifier les remarques ou de mettre à jour les hypothèses utilisées pour calculer le TAEG prévues à l'annexe I, en particulier si les remarques ou les hypothèses énoncées au présent article et à l'annexe I ne suffisent pas pour calculer le TAEG d'une manière uniforme ou ne sont plus adaptées à la situation commerciale sur le marché.

CHAPITRE 6

ÉVALUATION DE LA SOLVABILITÉ

Article 18

Obligation d'évaluer la solvabilité du consommateur

1. Les États membres veillent à ce que, avant de conclure un contrat de crédit, le prêteur procède à une évaluation rigoureuse de la solvabilité du consommateur. Cette évaluation prend en compte, de manière appropriée, les facteurs pertinents permettant de vérifier la probabilité que le consommateur remplisse ses obligations aux termes du contrat de crédit.

2. Les États membres veillent à ce que les procédures et les informations sur lesquelles repose l'évaluation soient établies, documentées et conservées.

3. L'évaluation de la solvabilité ne s'appuie pas essentiellement sur le fait que la valeur du bien immobilier à usage résidentiel est supérieure au montant du crédit ou sur l'hypothèse que le bien immobilier à usage résidentiel verra sa valeur augmenter, à moins que le contrat de crédit ne soit destiné à la construction ou à la rénovation du bien immobilier à usage résidentiel.

4. Les États membres veillent à ce que, lorsqu'un prêteur conclut un contrat de crédit avec un consommateur, le prêteur n'annule ou ne modifie pas ultérieurement le contrat de crédit au détriment du consommateur au motif que l'évaluation de la solvabilité a été réalisée de manière incorrecte. Le présent paragraphe ne s'applique pas s'il est avéré que le consommateur a sciemment dissimulé ou falsifié des informations au sens de l'article 20.

5. Les États membres veillent à ce que:

a) le prêteur accorde uniquement le crédit au consommateur 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 ledit contrat;

b) conformément à l'article 10 de la directive 95/46/CE, le prêteur informe à l'avance le consommateur qu'une base de données va être consultée;

c) si la demande de crédit est rejetée, le prêteur informe sans tarder le consommateur de ce rejet et lui indique, le cas échéant, que la décision est fondée sur un traitement automatisé des données. Si le rejet est fondé sur le résultat de la consultation de la base de données, le prêteur informe le consommateur du résultat de cette consultation et des renseignements issus de la base de données consultée.

6. Les États membres veillent à ce que la solvabilité du consommateur soit réévaluée sur la base d'informations mises à jour avant qu'une augmentation significative du montant total du crédit ne soit accordée après la conclusion du contrat de crédit, à moins que ce crédit supplémentaire n'ait été prévu et intégré dans l'évaluation initiale de la solvabilité.

7. Le présent article est sans préjudice de la directive 95/46/CE.

Article 19

Évaluation du bien immobilier

1. Les États membres veillent à la mise au point, sur leur territoire, de normes d'évaluation fiables des biens immobiliers résidentiels aux fins de prêts hypothécaires. Ils exigent des prêteurs qu'ils fassent en sorte que ces normes soient utilisées lorsqu'ils procèdent à l'évaluation d'un bien immobilier ou qu'ils prennent des mesures raisonnables afin que ces normes soient appliquées lorsque l'évaluation est réalisée par un tiers. Lorsque les autorités nationales sont responsables de la réglementation concernant les évaluateurs indépendants qui procèdent aux évaluations de biens immobiliers, elles s'assurent qu'ils se conforment à la réglementation nationale en vigueur.

2. Les États membres veillent à ce que les évaluateurs internes et externes qui procèdent à des évaluations de biens immobiliers soient professionnellement compétents et suffisamment indépendants du processus de souscription du crédit pour fournir une évaluation impartiale et objective qui est consignée sur un support durable et dont une trace est conservée par le prêteur.

Article 20

Divulgation et vérification des informations concernant le consommateur

1. L'évaluation de la solvabilité visée à l'article 18 s'effectue 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 sont obtenues par le prêteur auprès de sources internes ou externes pertinentes, y compris auprès du consommateur, et comprennent notamment les informations fournies à l'intermédiaire de crédit ou à son représentant désigné au cours de la procédure de demande de crédit. Les informations sont vérifiées de façon appropriée, en se référant notamment à des documents vérifiables de manière indépendante, le cas échéant.

2. Les États membres veillent à ce que 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.

3. Les États membres veillent à ce que les prêteurs précisent de manière claire et simple, au stade précontractuel, quelles informations nécessaires et quelles pièces justificatives provenant de sources indépendantes vérifiables le consommateur doit fournir, et dans quel délai le consommateur doit fournir ces informations. Ces demandes d'informations sont proportionnées et limitées à ce qui est nécessaire pour procéder à une évaluation appropriée de la solvabilité. Les États membres autorisent les prêteurs à demander des précisions sur les informations reçues en réponse à ces demandes si cela s'avère nécessaire pour permettre l'évaluation de la solvabilité.

Les États membres ne permettent pas à un prêteur de résilier un contrat de crédit au motif que les informations fournies par le consommateur avant la conclusion dudit contrat étaient incomplètes.

Le deuxième alinéa n'empêche pas les États membres d'autoriser la résiliation du contrat de crédit par le prêteur lorsqu'il est avéré que le consommateur a sciemment dissimulé ou falsifié les informations.

4. Les États membres mettent en place des mesures dans le but de veiller à ce que les consommateurs soient conscients de la nécessité de fournir des informations correctes en réponse à la demande visée au paragraphe 3, premier alinéa, et à ce que ces informations soient aussi complètes que nécessaire pour procéder à une évaluation appropriée de la solvabilité. Le prêteur, 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.

5. Le présent article est sans préjudice de la directive 95/46/CE, et notamment de son article 6.

CHAPITRE 7

ACCÈS AUX BASES DE DONNÉES

Article 21

Accès aux bases de données

1. Chaque État membre veille à ce que tous les prêteurs de tous les États membres disposent d'un accès aux bases de données utilisées dans cet État membre pour l'évaluation de la solvabilité des consommateurs et à la seule fin du contrôle du respect, par ceux-ci, de leurs obligations de crédit sur la durée du contrat de crédit. Les conditions d'accès à ces bases de données ne peuvent être discriminatoires.

2. Le paragraphe 1 s'applique tant aux bases de données qui sont gérées par des bureaux de crédit privés ou par des sociétés d'information financière sur le crédit qu'aux registres publics du crédit.

3. Le présent article est sans préjudice de la directive 95/46/CE.

CHAPITRE 8

SERVICES DE CONSEIL

Article 22

Normes en matière de services de conseil

1. Les États membres veillent à ce que le prêteur, 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.

2. Les États membres veillent à ce que, avant la fourniture de services de conseil ou, le cas échéant, avant la conclusion d'un contrat relatif à la prestation de services de conseil, le prêteur, l'intermédiaire de crédit ou son représentant désigné fournisse au consommateur les informations ci-après sur un support papier ou sur un autre support durable, à savoir:

a) si la recommandation se fondera uniquement sur leur propre gamme de produits conformément au paragraphe 3, point b), ou sur une large gamme de produits provenant de l'ensemble du marché, conformément au paragraphe 3, point c), afin que le consommateur puisse connaître la base sur laquelle la recommandation est faite;

b) 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 le calculer.

Les informations visées au premier alinéa, points a) et b) peuvent être fournies au consommateur sous la forme d'informations précontractuelles complémentaires.

3. Lorsque des services de conseil sont fournis aux consommateurs, outre les exigences prévues aux articles 7 et 9, les États membres veillent à ce que:

a) les prêteurs, 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;

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

c) les intermédiaires de crédit non liés ou les représentants des intermédiaires de crédit non liés 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;

d) les prêteurs, les intermédiaires de crédit ou les représentants désignés agissent au mieux des intérêts du consommateur:

i) en s'informant des besoins et de la situation de celui-ci; et

ii) en recommandant des contrats de crédits adaptés conformément aux points a), b) et c); et

e) les prêteurs, les intermédiaires de crédit ou les représentants désignés remettent le contenu de la recommandation au consommateur sur papier ou sur un autre support durable.

4. Les États membres peuvent interdire l'usage des termes «conseil» et «conseiller» ou de termes similaires lorsque les services de conseil sont fournis aux consommateurs par des prêteurs, des intermédiaires de crédit liés ou les représentants désignés d'intermédiaires de crédit lié.

Lorsque les États 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 prêteurs, les intermédiaires de crédit ou les représentants désignés qui fournissent les services de conseil:

a) les prêteurs, les intermédiaires de crédit ou les représentants désignés prennent en considération un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché; et

b) les prêteurs, les intermédiaires de crédit ou les représentants désignés ne sont pas rémunérés pour ces services de conseil par un ou plusieurs prêteurs.

Le deuxième alinéa, point b), s'applique uniquement lorsque le nombre de prêteurs pris en considération est inférieur à une majorité du marché.

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

5. Les États 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.

6. 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.

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

a) exerçant les activités d'intermédiaire de crédit visées à l'article 4, point 5, ou fournissant des services de conseil, lorsque 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 réglementaires ou par un code déontologique qui n'exclut pas l'exercice de ces activités ou la fourniture de ces services;

b) 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; ou

c) 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 en vertu de la présente directive.

Les personnes qui bénéficient de l'exonération prévue au deuxième alinéa ne jouissent pas du droit visé à l'article 32, paragraphe 1, de fournir des services pour l'ensemble du territoire de l'Union.

7. Le présent article est sans préjudice de l'article 16 et de la compétence des États membres de veiller à ce que des services soient mis à la disposition des consommateurs pour les aider à comprendre leurs besoins financiers et quels types de produits sont susceptibles de répondre à ces besoins.

CHAPITRE 9

PRÊTS EN MONNAIE ÉTRANGÈRE ET TAUX D'INTÉRÊT VARIABLES

Article 23

Prêts en monnaie étrangère

1. Les États membres veillent à ce que, lorsqu'un contrat de crédit se rapporte à un prêt en monnaie étrangère, un cadre réglementaire approprié soit 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.

2. L'autre monnaie visée au paragraphe 1, point a), est soit:

a) la monnaie principale dans laquelle le consommateur perçoit des revenus ou détient des actifs sur la base desquels le crédit doit être remboursé, comme indiqué au moment où l'évaluation de solvabilité la plus récente concernant le contrat de crédit a été réalisée; soit

b) la monnaie de l'État membre dans lequel le consommateur était résident au moment où le contrat de crédit a été conclu ou dans lequel il réside actuellement.

Les États membres peuvent préciser si les deux choix visés au premier alinéa, points a) et b), ou un seul d'entre eux, sont offerts au consommateur, ou bien ils peuvent autoriser les prêteurs à préciser si les deux choix visés au premier alinéa, points a) et b), ou un seul d'entre eux, sont offerts au consommateur.

3. Dès lors qu'un consommateur a le droit de convertir le contrat de crédit dans une autre monnaie en application du paragraphe 1, point a), l'État membre veille à ce que le taux de change auquel la conversion est effectuée soit le taux de change du marché applicable le jour de la demande de conversion, sauf disposition contraire dans le contrat de crédit.

4. Les États membres veillent à ce que, si un consommateur a contracté un prêt en monnaie étrangère, le prêteur avertisse régulièrement le consommateur, sur papier ou sur un autre support durable, au moins lorsque la valeur du montant total restant dû payable par le consommateur ou des versements réguliers varie de plus de 20 % de ce qu'elle serait si le taux de change entre la monnaie du contrat de crédit et la monnaie de l'État membre applicable au moment de la conclusion du contrat de crédit était appliqué. Dans l'avertissement, le consommateur est informé d'une augmentation du montant dû par le consommateur, du droit, le cas échéant, de convertir ce montant dans une autre monnaie et des conditions pour ce faire ainsi que de tout autre mécanisme applicable pour limiter le risque de change auquel il est exposé.

5. Les États membres peuvent réglementer par la suite les prêts en monnaie étrangère, pour autant que cette réglementation ne soit pas appliquée avec un effet rétroactif.

6. Les modalités applicables en vertu du présent article sont communiquées au consommateur dans la FISE. Lorsque le contrat de crédit ne comporte aucune disposition pour limiter le risque de change auquel le consommateur est exposé à une fluctuation du taux de change de la monnaie inférieure à 20 %, la FISE contient un exemple illustrant l'incidence d'une fluctuation de 20 % du taux de change.

Article 24

Crédits à taux variable

Lorsque le contrat de crédit est un crédit à taux variable, les États membres veillent à ce que:

a) tout indice ou taux de référence utilisé pour calculer le taux débiteur soit clair, accessible, objectif et vérifiable par les parties au contrat de crédit et les autorités compétentes; et

b) les archives des indices utilisés pour calculer les taux débiteurs soient tenues par les pourvoyeurs de ces indices ou par les prêteurs.

CHAPITRE 10

BONNE EXÉCUTION DES CONTRATS DE CRÉDIT ET EXERCICE DES DROITS CONNEXES

Article 25

Remboursement anticipé

1. Les États membres veillent à ce que le consommateur ait, avant l'expiration d'un contrat de crédit, le droit de s'acquitter, intégralement ou partiellement, des obligations qui lui incombent en vertu dudit contrat. Dans ce cas, le consommateur a droit à une réduction du coût total du crédit pour le consommateur correspondant aux intérêts et frais dus pour la durée résiduelle du contrat.

2. Les États membres peuvent prévoir que l'exercice du droit visé au paragraphe 1 est soumis à certaines conditions. Ces conditions peuvent notamment consister à limiter ce droit dans le temps, à prévoir un traitement différent selon le type de taux débiteur ou au moment où le consommateur exerce son droit et à prévoir un nombre restreint de circonstances dans lesquelles le droit peut être exercé.

3. Les États membres peuvent prévoir que le prêteur a droit à une indemnisation équitable et objective, lorsque cela s'avère justifié, pour les éventuels coûts directement supportés du fait du remboursement anticipé du crédit, mais n'impose pas de pénalité au consommateur. À cet égard, l'indemnisation ne dépasse pas la perte financière du prêteur. Dans ces conditions, les États membres peuvent prévoir que l'indemnisation ne peut dépasser un certain niveau ou qu'elle ne peut être autorisée que pour une certaine durée.

4. Lorsqu'un consommateur souhaite s'acquitter des obligations qui lui incombent en vertu d'un contrat de crédit avant l'expiration dudit contrat, le prêteur lui communique sans tarder après réception de la demande, sur support papier ou sur un autre support durable, les informations nécessaires à l'examen de cette faculté. Au minimum, ces informations chiffrent les conséquences qui s'imposeront au consommateur s'il s'acquitte de ses obligations avant l'expiration du contrat de crédit et formulent clairement les hypothèses utilisées. Ces hypothèses sont raisonnables et justifiables.

5. Si le remboursement anticipé intervient dans une période durant laquelle le taux débiteur est fixe, les États membres peuvent prévoir que l'exercice du droit visé au paragraphe 1 est subordonné à l'existence d'un intérêt légitime chez le consommateur.

Article 26

Marchés souples et fiables

1. Les États membres veillent à ce que des mécanismes appropriés soient en place pour garantir que la créance portant sur la garantie peut être exécutée par ou pour le compte des prêteurs. Les États membres veillent à ce que les prêteurs tiennent des archives appropriées concernant les types de biens immobiliers acceptés comme garantie ainsi que les politiques qui s'y rapportent en matière d'octroi de prêts hypothécaires.

2. Les États membres prennent les mesures nécessaires pour garantir un suivi statistique approprié du marché des propriétés résidentielles, y compris à des fins de surveillance du marché, le cas échéant en encourageant l'élaboration et l'utilisation d'indices des prix spécifiques pouvant être publics ou privés, ou les deux.

Article 27

Informations sur les modifications du taux débiteur

1. Les États membres veillent à ce que le prêteur informe le consommateur de toute modification du taux débiteur, sur un support papier ou sur un autre support durable, avant que cette modification ne prenne effet. Au minimum, cette information indique le montant des versements à effectuer après la prise d'effet du nouveau taux débiteur et précise, le cas échéant, si le nombre ou la périodicité des versements change.

2. Toutefois, les États membres peuvent autoriser les parties à convenir, dans le contrat de crédit, que l'information visée au paragraphe 1 est communiquée périodiquement au consommateur lorsque la modification du taux débiteur est due à une modification d'un taux de référence, que le nouveau taux de référence est rendu public par des moyens appropriés et que l'information relative au nouveau taux de référence est tenue à disposition dans les locaux du prêteur, et qu'elle est communiquée personnellement au consommateur avec le montant des nouveaux paiements périodiques.

3. Les prêteurs peuvent continuer à informer périodiquement les consommateurs lorsque la modification du taux débiteur n'est pas due à une modification d'un taux de référence, si la législation nationale le permettait avant le 20 mars 2014.

4. Lorsque les modifications du taux débiteur sont déterminées par voie d'adjudication sur les marchés de capitaux et qu'il est donc impossible pour le prêteur d'informer le consommateur d'une modification avant sa prise d'effet, le prêteur informe le consommateur sur papier ou sur un autre support durable, en temps utile avant l'adjudication, de la procédure à venir et donne une indication de la manière dont le taux débiteur pourrait être modifié.

Article 28

Retards de paiement et saisie

1. Les États membres adoptent des mesures pour encourager les prêteurs à faire preuve d'une tolérance raisonnable avant d'engager une procédure de saisie.

2. Les États membres peuvent exiger que, lorsque le prêteur est autorisé à définir et à imposer des frais au consommateur pour le défaut de paiement, ces frais ne sont pas supérieurs à ce qui est nécessaire pour indemniser les coûts supportés par le prêteur à la suite du défaut de paiement.

3. Les États membres peuvent autoriser les prêteurs à imposer au consommateur des frais supplémentaires pour défaut de paiement. Dans ce cas, les États membres fixent un plafond pour ces frais.

4. Les États membres n'empêchent pas les parties à un contrat de crédit de 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.

5. Dans les cas où le prix obtenu pour les biens immobiliers a une incidence sur le montant dû par le consommateur, les États membres disposent de procédures ou de mesures permettant que le meilleur prix pour les biens immobiliers saisis soit obtenu.

Lorsqu'une somme reste due après la procédure de saisie, les États membres veillent à ce que des mesures visant à faciliter le remboursement afin de protéger les consommateurs soient mises en place.

CHAPITRE 11

EXIGENCES APPLICABLES À L'ÉTABLISSEMENT ET À LA SURVEILLANCE DES INTERMÉDIAIRES DE CRÉDIT ET DE LEURS REPRÉSENTANTS DÉSIGNÉS

Article 29

Admission des intermédiaires de crédit

1. 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 visées à l'article 4, point 5, ou de fournir des services de conseil. Lorsqu'un État membre autorise la désignation de représentants en vertu de l'article 31, le représentant ainsi désigné n'a pas besoin d'être admis en tant qu'intermédiaire de crédit en vertu du présent article.

2. Les États membres veillent à ce que l'admission des intermédiaires de crédit soit subordonnée au minimum au respect des exigences professionnelles suivantes, outre celles énoncées à l'article 9:

a) les intermédiaires de crédit sont couverts par une assurance en responsabilité civile professionnelle couvrant les territoires où ils proposent leurs services, ou par toute autre garantie équivalente portant sur la responsabilité résultant d'une faute professionnelle. Toutefois, pour les intermédiaires de crédit liés, l'État membre d'origine peut prévoir que cette assurance ou une garantie équivalente peut être fournie par le prêteur par lequel l'intermédiaire lié est mandaté.

La Commission se voit déléguer le pouvoir d'adopter des normes techniques de réglementation précisant le montant monétaire minimal de l'assurance en responsabilité civile professionnelle ou de la garantie équivalente visée au premier alinéa du présent point et, si nécessaire, de les modifier. Ces normes techniques de réglementation sont adoptées conformément aux articles 10 à 14 du règlement (UE) nº 1093/2010.

L'ABE élabore un projet de normes techniques de réglementation fixant le montant monétaire minimal de l'assurance de la responsabilité civile professionnelle ou de la garantie équivalente visée au premier alinéa du présent point et le soumet à la Commission d'ici au 21 septembre 2014. L'ABE réexamine les normes techniques de réglementation pour modifier le montant monétaire minimal de l'assurance en responsabilité civile professionnelle ou de la garantie équivalente visée au premier alinéa du présent point et, si nécessaire, élabore un projet de normes modifiées qu'elle soumet à la Commission, la première fois avant le 21 mars 2018, et ensuite tous les deux ans.

b) La personne physique établie comme intermédiaire de crédit, 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 jouissent d'une parfaite honorabilité. Ils ont au minimum un casier judiciaire ou tout autre équivalent national vierge en ce qui concerne des infractions pénales graves liées soit à une atteinte aux biens, soit à d'autres faits punissables portant sur des activités financières, et ils n'ont jamais été déclarés en faillite, à moins qu'ils n'aient été réhabilités conformément au droit interne.

c) La personne physique établie comme intermédiaire de crédit, 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 ont un niveau de connaissances et de compétences suffisant dans le domaine des contrats de crédit. L'État membre d'origine fixe le niveau de connaissances et de compétences suffisant conformément aux principes énoncées à l'annexe III.

3. Les États membres veillent à ce que soient rendus publics les critères qu'ils ont établis en vue de permettre au personnel des intermédiaires de crédit ou des prêteurs de respecter les exigences professionnelles qui lui sont applicables.

4. Les États membres veillent à ce que tous les intermédiaires de crédit admis, qu'ils soient établis en tant que personne physique ou morale, soient enregistrés auprès d'une autorité compétente dans leur État membre d'origine. Les États membres veillent à ce que le registre des intermédiaires de crédit soit tenu à jour et ouvert à la consultation en ligne.

Le registre des intermédiaires de crédit contient au minimum les informations suivantes:

a) le nom des personnes, au sein du personnel de direction, qui sont responsables des activités d'intermédiation. Les États membres peuvent aussi exiger l'enregistrement de toutes les personnes physiques qui exercent une fonction au contact de la clientèle dans une entreprise exerçant l'activité d'intermédiaire de crédit;

b) le ou les États membres dans lesquels l'intermédiaire de crédit exerce des activités en régime de libre établissement ou de libre prestation des services, activités dont l'intermédiaire de crédit a informé l'autorité compétente de l'État membre d'origine conformément à l'article 32, paragraphe 3;

c) le fait que l'intermédiaire de crédit est lié ou non.

Les États membres qui décident de faire usage de la faculté visée à l'article 30 veillent à ce que le registre mentionne le prêteur pour le compte duquel l'intermédiaire de crédit lié agit.

Les États membres qui décident de faire usage de la faculté visée à l'article 31 veillent à ce que le registre mentionne l'intermédiaire de crédit ou, dans le cas d'un représentant désigné d'un intermédiaire de crédit lié, le prêteur pour le compte duquel le représentant désigné agit.

5. Les États membres veillent à ce que:

a) tout intermédiaire de crédit qui est une personne morale ait son administration centrale dans le même État membre que celui de son siège statutaire, si, dans le cadre de son droit national, il a un siège statutaire;

b) tout intermédiaire de crédit qui n'est pas une personne morale ou tout intermédiaire de crédit qui est une personne morale mais qui, conformément à son droit national, n'a pas de siège statutaire ait son administration centrale dans l'État membre où il exerce effectivement son activité principale.

6. Chaque État membre crée un guichet unique, permettant un accès aisé et rapide du public aux informations contenues dans le registre national, qui sont compilées sous forme électronique et actualisées en permanence. Ce guichet fournit également les éléments d'identification des autorités compétentes de chaque État membre.

L'ABE publie sur son site internet les références ou les liens hypertextes relatifs à ce guichet.

7. Les États membres d'origine veillent à ce que tous les intermédiaires de crédit admis et leurs représentants désignés respectent en permanence les exigences définies au paragraphe 2. Le présent paragraphe s'entend sans préjudice des articles 30 et 31.

8. Les États membres peuvent décider de ne pas appliquer le présent article aux personnes qui exercent les activités d'intermédiaire de crédit visées à l'article 4, point 5, à titre accessoire dans le cadre d'une activité professionnelle, dès lors que celle-ci est régie par des dispositions législatives ou réglementaires ou par un code déontologique qui n'exclut pas l'exercice de ces activités.

9. Le présent article ne s'applique pas aux établissements de crédit autorisés en application de la directive 2013/36/UE, ni aux autres établissements financiers qui, en vertu de la législation nationale, sont soumis à un régime d'agrément et de surveillance équivalent.

Article 30

Intermédiaires de crédit liés à un seul prêteur

1. Sans préjudice de l'article 31, paragraphe 1, les États membres peuvent permettre que les intermédiaires de crédit liés visés à l'article 4, point 7 a), 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 à l'article 29, paragraphe 2.

2. Sans préjudice de l'article 34, les prêteurs contrôlent les activités des intermédiaires de crédit liés mentionnés à l'article 4, point 7 a), 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.

Article 31

Représentants désignés

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

Lorsque l'intermédiaire de crédit lié mentionné à l'article 4, point 7 a), 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.

2. L'intermédiaire de crédit veille à ce que le représentant désigné respecte au minimum les exigences fixées à l'article 29, paragraphe 2. 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.

3. Sans préjudice de l'article 34, 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.

4. Les États membres qui décident d'autoriser un intermédiaire de crédit à nommer des représentants désignés établissent un registre public contenant au minimum les informations visées à l'article 29, paragraphe 4. Les représentants désignés sont inscrits au registre public de l'État membre où ils sont établis. Le registre est régulièrement mis à jour. Il est ouvert à la consultation en ligne.

Article 32

Liberté d'établissement et libre prestation de services des intermédiaires de crédit

1. L'admission d'un intermédiaire de crédit par l'autorité compétente de son État membre d'origine conformément à l'article 29, paragraphe 1, 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.

2. Les représentants désignés dans des États membres qui font usage de la faculté prévue à l'article 31 ne sont pas autorisés à exercer tout ou partie des activités d'intermédiaire de crédit visées à l'article 4, point 5, ou à fournir des services de conseil dans les États membres où ces représentants désignés ne sont pas autorisés à opérer.

3. Tout intermédiaire de crédit admis qui envisage d'exercer une activité pour la première fois dans un ou plusieurs États membres en régime de libre prestation des services ou lors de l'établissement d'une succursale en informe les autorités compétentes de l'État membre d'origine.

Dans un délai d'un mois après avoir reçu cette information, ces autorités compétentes notifient aux autorités compétentes du ou des États membres d'accueil concernés l'intention de l'intermédiaire de crédit et informent concomitamment l'intermédiaire de crédit concerné de cette notification. Elles notifient aux autorités compétentes du ou des États membres d'accueil concernés les prêteurs auxquels l'intermédiaire de crédit est lié et elles font savoir si les prêteurs assument entièrement et inconditionnellement la responsabilité pour les activités de cet intermédiaire. L'État membre d'accueil utilise les informations communiquées par l'État membre d'origine pour introduire les informations nécessaires dans son registre.

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

4. Avant que la succursale d'un intermédiaire de crédit ne commence à exercer ses activités ou dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification visés au deuxième alinéa du paragraphe 3, les autorités compétentes de l'État membre d'accueil se préparent pour la surveillance de l'intermédiaire de crédit conformément à l'article 34 et, s'il y a lieu, lui indiquent les conditions dans lesquelles, dans des domaines non harmonisés par le droit de l'Union, ces activités sont exercées dans l'État membre d'accueil.

Article 33

Retrait de l'admission accordé à des intermédiaires de crédit

1. L'autorité compétente de l'État membre d'origine peut retirer l'admission accordée à un intermédiaire de crédit conformément à l'article 29 si l'intermédiaire de crédit:

a) renonce expressément à l'admission ou n'a pas exercé les activités d'intermédiaire de crédit énoncées à l'article 4, point 5, ni fourni les services de conseil pendant les six mois précédents, à moins que l'État membre concerné n'ait prévu, dans ces cas, que l'agrément devient caduque;

b) a obtenu l'admission au moyen de déclarations fausses ou trompeuses ou par tout autre moyen irrégulier;

c) ne remplit plus les conditions d'octroi de l'admission;

d) relève d'un des cas de retrait prévus par le droit national, pour des matières hors du champ d'application de la présente directive;

e) a gravement ou systématiquement enfreint les dispositions arrêtées en application de la présente directive en ce qui concerne les conditions d'exercice applicables aux intermédiaires de crédit.

2. Lorsque l'admission accordée à un intermédiaire de crédit est retirée par l'autorité compétente de l'État membre d'origine, celle-ci informe les autorités compétentes du ou des États membres d'accueil de ce retrait aussitôt que possible et dans un délai maximal de quatorze jours, par tous les moyens appropriés.

3. Les États membres veillent à ce que les intermédiaires de crédit dont l'admission a été retirée soient rayés du registre sans délai indu.

Article 34

Surveillance des intermédiaires de crédit et de leurs représentants désignés

1. Les États membres veillent à ce que l'activité en cours des intermédiaires de crédit soit soumise à la surveillance des autorités compétentes de l'État membre d'origine.

Les États membres d'origine prévoient que les intermédiaires de crédit liés doivent être soumis à cette surveillance soit directement, soit dans le cadre de la surveillance du prêteur pour le compte duquel ils agissent, si ce prêteur est un établissement de crédit agréé conformément à la directive 2013/36/UE ou un autre établissement financier qui, en vertu du droit national, est soumis à un régime d'agrément et de surveillance équivalent. Cependant, si l'intermédiaire de crédit lié fournit des services dans un État membre autre que l'État membre d'origine, il est alors soumis à la surveillance directe.

Les États membres d'origine qui autorisent les intermédiaires de crédit à désigner des représentants conformément à l'article 31 veillent à ce que ces représentants désignés fassent l'objet d'une surveillance soit directe, soit dans le cadre de la surveillance de l'intermédiaire de crédit pour le compte duquel ils agissent.

2. Il incombe aux autorités compétentes des États membres où l'intermédiaire de crédit a une succursale de veiller à ce que les services fournis par l'intermédiaire de crédit sur leur territoire satisfassent aux obligations prévues à l'article 7, paragraphe 1, et aux articles 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 et 39 et dans les dispositions arrêtées conformément à ces articles.

Lorsque les autorités compétentes d'un État membre d'accueil constatent qu'un intermédiaire de crédit qui a une succursale sur leur territoire viole les dispositions adoptées dans cet État membre en vertu de l'article 7, paragraphe 1, et des articles 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22 et 39 de la présente directive, ces autorités exigent que l'intermédiaire de crédit concerné mette un terme à sa situation irrégulière.

Si l'intermédiaire de crédit concerné ne prend pas les dispositions nécessaires, les autorités compétentes de l'État membre d'accueil prennent toutes les mesures appropriées pour qu'il mette fin à cette situation irrégulière. La nature de ces mesures est communiquée aux autorités compétentes de l'État membre d'origine.

Si, en dépit des mesures prises par l'État membre d'accueil, l'intermédiaire de crédit persiste à enfreindre les dispositions visées au premier alinéa qui sont en vigueur dans cet État, celui-ci peut, après en avoir informé les autorités compétentes de l'État membre d'origine, prendre les mesures appropriées pour prévenir ou sanctionner de nouvelles irrégularités et, au besoin, empêcher cet intermédiaire de crédit de commencer à effectuer de nouvelles opérations sur son territoire. La Commission est informée dans les meilleurs délais des mesures de ce type.

Lorsque l'autorité compétente de l'État membre d'origine est en désaccord avec les mesures prises par l'État membre d'accueil, elle peut saisir l'ABE et solliciter son assistance au titre de l'article 19 du règlement (UE) n° 1093/2010. Dans ce cas, l'ABE peut agir conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par ledit article.

3. Les autorités compétentes du ou des États membres dans lesquels se trouve la succursale sont habilitées à examiner les dispositifs mis en place par la succursale et à exiger leur modification, lorsqu'une telle modification est strictement nécessaire pour qu'elle s'acquitte de ses obligations visées au paragraphe 2 et pour permettre aux autorités compétentes de l'État membre d'origine de faire appliquer les obligations prévues à l'article 7, paragraphes 2, 3 et 4, et les dispositions arrêtées conformément à ces articles, pour ce qui est des services fournis par la succursale.

4. Lorsque l'autorité compétente de l'État membre d'accueil a des raisons claires et démontrables d'estimer qu'un intermédiaire de crédit opérant dans le cadre du régime de la libre prestation des services sur son territoire viole les obligations qui lui incombent en vertu des dispositions arrêtées en application de la présente directive ou qu'un intermédiaire de crédit possédant une succursale sur son territoire viole les obligations qui lui incombent en vertu des dispositions adoptées en application de la présente directive autres que celles prévues au paragraphe 2, elle en fait part à l'autorité compétente de l'État membre d'origine qui prend les mesures appropriées.

Lorsque l'autorité compétente de l'État membre d'origine ne prend pas de mesures dans un délai d'un mois à compter de la réception de ces informations ou si, en dépit des mesures prises par l'autorité compétente de l'État membre d'origine, l'intermédiaire de crédit continue d'agir d'une manière clairement préjudiciable aux intérêts des consommateurs de l'État membre d'accueil ou au bon fonctionnement des marchés, l'autorité compétente de l'État membre d'accueil:

a) après en avoir informé l'autorité compétente de l'État membre d'origine, prend toutes les mesures appropriées qui s'imposent pour protéger les consommateurs et pour préserver le bon fonctionnement des marchés, y compris en empêchant sur son territoire, le cas échéant, toute nouvelle opération de l'intermédiaire de crédit en infraction. La Commission et l'ABE sont informées de ces mesures dans les meilleurs délais;

b) peut saisir l'ABE et solliciter son assistance au titre de l'article 19 du règlement (UE) n° 1093/2010. Dans ce cas, l'ABE peut agir conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par ledit article.

5. Les États membres prévoient que, lorsqu'un intermédiaire de crédit admis dans un autre État membre a établi une succursale sur son territoire, les autorités compétentes de l'État membre d'origine peuvent, dans l'exercice de leurs responsabilités et après en avoir informé l'autorité compétente de l'État membre d'accueil, procéder à des inspections sur place dans cette succursale.

6. La répartition des tâches entre les États membres telle qu'elle est précisée dans le présent article est sans préjudice des compétences des États membres dans des domaines non régis par la présente directive conformément aux obligations qui leur incombent en vertu du droit de l'Union.

CHAPITRE 12

ADMISSION ET SURVEILLANCE DES PRÊTEURS AUTRES QUE LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Article 35

Admission et surveillance des prêteurs autres que les établissements de crédit

Les États membres veillent à ce que les prêteurs autres que les établissements de crédit soient soumis à une procédure d'admission adéquate, qui prévoit notamment l'inscription du prêteur autre qu'un établissement de crédit dans un registre et des modalités de surveillance par une autorité compétente.

CHAPITRE 13

COOPÉRATION ENTRE LES AUTORITÉS COMPÉTENTES DE DIFFÉRENTS ÉTATS MEMBRES

Article 36

Obligation de coopérer

1. Les autorités compétentes des différents États membres coopèrent entre elles chaque fois que cela est nécessaire à l'accomplissement des missions qui leur incombent en vertu de la présente directive, en faisant usage des pouvoirs qui leur sont conférés soit par la présente directive, soit par le droit national.

Toute autorité compétente prête son concours aux autorités compétentes des autres États membres. En particulier, les autorités compétentes échangent des informations et coopèrent dans le cadre d'enquêtes ou d'activités de surveillance.

Pour faciliter ou accélérer la coopération, et plus particulièrement l'échange d'informations, les États membres désignent une autorité compétente unique servant de point de contact aux fins de la présente directive. Les États membres communiquent à la Commission et aux autres États membres le nom des autorités chargées de recevoir des demandes d'échange d'informations ou de coopération en application du présent paragraphe.

2. Les États membres prennent les mesures administratives et organisationnelles nécessaires pour faciliter l'assistance prévue au paragraphe 1.

3. Les autorités compétentes des États membres qui ont été désignées comme points de contact aux fins de la présente directive, conformément au paragraphe 1, se communiquent sans délai les informations requises aux fins de l'exécution des missions assignées aux autorités compétentes désignées conformément à l'article 5 et prévues dans les mesures adoptées en application de la présente directive.

Les autorités compétentes échangeant des informations avec d'autres autorités compétentes au titre de la présente directive peuvent indiquer, au moment de la communication, que les informations en question ne peuvent être divulguées sans leur accord exprès, auquel cas ces informations peuvent être échangées uniquement aux fins pour lesquelles lesdites autorités ont donné leur accord.

L'autorité compétente désignée comme point de contact peut transmettre les informations reçues aux autres autorités compétentes, mais elle ne les transmet pas à d'autres organismes ou personnes physiques ou morales sans le consentement exprès des autorités compétentes qui les ont divulguées et uniquement aux fins pour lesquelles les autorités ont donné leur consentement, sauf si les circonstances le justifient, auquel cas elle informe immédiatement son point de contact qui a envoyé les informations.

4. Une autorité compétente invitée à coopérer à une enquête, à une activité de surveillance ou à un échange d'informations conformément au paragraphe 3 ne peut refuser de donner suite à une telle requête que lorsque:

a) cette enquête, cette vérification sur place, cette activité de surveillance ou cet échange d'informations risque de porter atteinte à la souveraineté, à la sécurité ou à l'ordre public de l'État membre concerné;

b) une procédure judiciaire a déjà été engagée pour les mêmes faits et à l'encontre des mêmes personnes devant les autorités de cet État membre;

c) un jugement définitif a déjà été rendu pour les mêmes faits et à l'encontre des mêmes personnes dans cet État membre.

En cas de refus fondé sur ces motifs, l'autorité compétente requise en informe l'autorité compétente requérante, de façon aussi circonstanciée que possible.

Article 37

Règlement des différends entre autorités compétentes de différents États membres

Si une demande de coopération, en particulier en vue de l'échange d'informations, a été rejetée ou n'a pas été suivie d'effet dans un délai raisonnable, les autorités compétentes peuvent saisir l'ABE et solliciter son assistance au titre de l'article 19 du règlement (UE) n° 1093/2010. Dans ce cas, l'ABE peut agir conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par ledit article, et toute décision contraignante prise par l'ABE en application de cet article est dotée de force obligatoire pour les autorités compétentes concernées, que ces autorités compétentes soient membres de l'ABE ou non.

CHAPITRE 14

DISPOSITIONS FINALES

Article 38

Sanctions

1. Les États membres fixent les règles relatives aux sanctions applicables en cas d'infraction aux dispositions nationales adoptées sur la base de la présente directive et prennent toutes les mesures nécessaires pour assurer leur mise en œuvre. Ces sanctions sont effectives, proportionnées et dissuasives.

2. Les États membres prévoient que les autorités compétentes peuvent rendre publique toute sanction administrative appliquée en cas d'infraction aux mesures adoptées pour transposer la présente directive, à moins que cette publication ne risque de perturber gravement les marchés financiers ou de causer un préjudice disproportionné aux parties en cause.

Article 39

Mécanismes de règlement des litiges

1. Les États membres veillent à ce que des procédures adéquates et effectives de réclamation et de recours soient mises en place en vue du règlement extrajudiciaire des litiges de consommateurs avec des prêteurs, des intermédiaires de crédit et des représentants désignés concernant des contrats de crédit en faisant appel, le cas échéant, aux organes existants. Ils veillent à ce que ces procédures soient applicables aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit ainsi qu'aux activités des représentants désignés.

2. Les États membres demandent aux organes responsables du règlement extrajudiciaire des litiges de consommateurs de coopérer pour permettre de résoudre les litiges transfrontières concernant les contrats de crédit.

Article 40

Exercice de la délégation

1. Le pouvoir d'adopter des actes délégués conféré à la Commission est soumis aux conditions fixées au présent article.

2. Le pouvoir d'adopter des actes délégués visé à l'article 14, paragraphe 9, et à l'article 17, paragraphe 8, est conféré à la Commission pour une durée indéterminée à compter du 20 mars 2014.

3. La délégation de pouvoir visée à l'article 14, paragraphe 9, et à l'article 17, paragraphe 8, peut être révoquée à tout moment par le Parlement européen ou le Conseil. La décision de révocation met fin à la délégation de pouvoir qui y est précisée. La révocation prend effet le jour suivant celui de la publication de ladite décision au *Journal officiel de l'Union européenne* ou à une date ultérieure qui est précisée dans ladite décision. Elle ne porte pas atteinte à la validité des actes délégués déjà en vigueur.

4. Aussitôt qu'elle adopte un acte délégué, la Commission le notifie simultanément au Parlement européen et au Conseil.

5. Un acte délégué adopté en vertu de l'article 14, paragraphe 9, et de l'article 17, paragraphe 8, n'entre en vigueur que si aucune objection n'a été exprimée par le Parlement européen ou par le Conseil dans un délai de trois mois à compter de la notification de cet acte au Parlement européen et au Conseil ou si, avant l'expiration de ce délai, le Parlement européen et le Conseil ont tous deux informé la Commission de leur intention de ne pas exprimer d'objections. Ce délai est prolongé de trois mois à l'initiative du Parlement européen ou du Conseil.

Article 41

Caractère impératif de la présente directive

Les États membres veillent à ce que:

a) le consommateur ne puisse renoncer aux droits qui lui sont conférés en vertu du droit national qui transpose la présente directive;

b) les mesures qu'ils adoptent pour transposer la présente directive ne puissent être contournées d'une manière pouvant conduire à ce que le consommateur perde la protection accordée par la présente directive du fait du libellé des contrats, notamment en intégrant des contrats de crédit relevant de la présente directive dans des contrats de crédit qui, par leur caractère ou leur finalité, permettraient d'éviter l'application desdites mesures.

Article 42

Transposition

1. 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 présente directive. Ils communiquent immédiatement à la Commission le texte de ces dispositions.

2. Les États membres appliquent les mesures visées au paragraphe 1 à compter du 21 mars 2016.

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

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

Article 43

Dispositions transitoires

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

2. Les intermédiaires de crédit qui exercent déjà les activités d'intermédiaire de crédit visées à l'article 4, point 5, avant le 21 mars 2016, et qui n'ont pas encore été admis conformément aux conditions fixées dans le droit national de l'État membre d'origine qui transpose la présente directive, peuvent continuer d'exercer ces activités conformément au droit national jusqu'au 21 mars 2017. Lorsqu'un intermédiaire de crédit invoque cette dérogation, il ne peut exercer ces activités que dans l'État membre d'origine, à moins qu'il ne satisfasse également aux dispositions légales applicables dans les États membres d'accueil.

3. Les prêteurs, les intermédiaires de crédit ou les représentants désignés exerçant des activités régies par la présente directive avant le 20 mars 2014 se conforment aux dispositions du droit national transposant l'article 9 avant le 21 mars 2017.

Article 44

Clause de réexamen

La Commission procède au réexamen de la présente directive avant le 21 mars 2019. Dans le cadre de ce réexamen, elle évalue l'efficacité et la pertinence des dispositions concernant les consommateurs et le marché intérieur.

Le réexamen porte notamment sur les points suivants:

a) une évaluation de l'utilisation ainsi que de la perception et de la satisfaction des consommateurs à l'égard de la FISE;

b) une analyse des autres informations précontractuelles obligatoires;

c) une analyse du développement de l'activité transfrontière des intermédiaires de crédit et des prêteurs;

d) une analyse de l'évolution du marché des prêteurs autres que les établissements de crédit, proposant des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel;

e) une évaluation de la nécessité de mesures supplémentaires, notamment d'un passeport pour les prêteurs autres que les établissements de crédit, proposant des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers à usage résidentiel;

f) une analyse de la nécessité d'instaurer des droits et obligations supplémentaires pour le stade postcontractuel des contrats de crédit;

g) une évaluation du champ d'application de la présente directive visant à déterminer s'il reste adapté, compte tenu de ses répercussions sur d'autres formes de crédit substituables;

h) une évaluation visant à déterminer si des mesures supplémentaires sont nécessaires pour assurer la traçabilité des contrats de crédit garantis par des biens immobiliers à usage résidentiel;

i) une évaluation de la disponibilité de données relatives à l'évolution des prix des biens immobiliers à usage résidentiel et de la mesure dans laquelle les données sont comparables;

j) une évaluation visant à déterminer s'il reste approprié d'appliquer la directive 2008/48/CE aux crédits non garantis destinés à permettre la rénovation d'un bien immobilier à usage résidentiel lorsque le montant total est supérieur au montant maximal précisé à l'article 2, paragraphe 2, point c), de ladite directive;

k) une évaluation visant à déterminer si les modalités prévues pour rendre publiques les sanctions visées à l'article 38, paragraphe 2, offrent une transparence suffisante;

l) une évaluation du caractère proportionné des avertissements visés à l'article 11, paragraphe 6, et à l'article 13, paragraphe 2, et des possibilités de renforcement de l'harmonisation des mises en garde contre les risques.

Article 45

Autres initiatives en matière de prêts et emprunts responsables

Au plus tard le 21 mars 2019, la Commission présente un rapport complet évaluant les défis au sens large du surendettement privé directement lié aux activités de crédit. Ce rapport examinera également s'il est nécessaire de surveiller les registres de crédit et s'il est possible de mettre en place des marchés plus souples et plus fiables. Ce rapport est accompagné, le cas échéant, de propositions législatives.

Article 46

Modification de la directive 2008/48/CE

À l'article 2 de la directive 2008/48/CE, le paragraphe suivant est inséré:

«2 *bis.* Nonobstant le paragraphe 2, point c), la présente directive s'applique aux contrats de crédit non garantis destinés à permettre la rénovation d'un bien immobilier à usage résidentiel lorsque le montant total du crédit est supérieur à 75 000 EUR.»

Article 47

Modification de la directive 2013/36/UE

À la directive 2013/36/UE, l'article suivant est inséré:

«*Article 54 bis*

Les articles 53 et 54 sont sans préjudice des pouvoirs d'enquête conférés au Parlement européen en application de l'article 226 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne.».

Article 48

Modification du règlement (UE) n° 1093/2010

Le règlement (UE) n° 1093/2010 est modifié comme suit:

1. l'article 13, paragraphe 1, deuxième alinéa, est remplacé par le texte suivant:

«Si la Commission adopte une norme technique de réglementation qui est identique au projet de norme technique de réglementation soumis par l'Autorité, la période pendant laquelle le Parlement européen ou le Conseil peuvent formuler des objections est d'un mois à compter de la date de notification. À l'initiative du Parlement européen ou du Conseil, ce délai est prolongé d'une période initiale d'un mois et est éventuellement étendu d'une période complémentaire d'un mois.»;

2. l'article 17, paragraphe 2, deuxième alinéa, est remplacé par le texte suivant:

«Sans préjudice des compétences fixées à l'article 35, l'autorité compétente communique sans délai à l'Autorité toute information que l'Autorité juge nécessaire à son enquête, y compris en ce qui concerne la manière dont les actes visés à l'article 1, paragraphe 2, sont appliqués en conformité avec le droit de l'Union.»

Article 49

Entrée en vigueur

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

Article 50

Destinataires

Les États membres sont destinataires de la présente directive.

Fait à Strasbourg, le 4 février 2014.

Par le Parlement européen	*Par le Conseil*
Le président	*Le président*
M. SCHULZ	E. VENIZELOS

ANNEXE I

CALCUL DU TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL (TAEG)

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

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

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

dans laquelle,

— *X* est le TAEG,

— *m* désigne le numéro d'ordre du dernier prélèvement effectué sur le crédit,

— *k* désigne le numéro d'ordre d'un prélèvement effectué sur le crédit, donc $1 \leq k \leq m$,

— *Ck* est le montant du prélèvement effectué sur le crédit numéro k,

— *tk* désigne l'intervalle de temps, exprimé en années et fractions d'année, entre la date du premier prélèvement effectué sur le crédit et la date de chacun des prélèvements suivants, donc $t_1 = 0$,

— *m'* est le numéro d'ordre du dernier remboursement ou paiement de frais,

— *l* est le numéro d'ordre d'un remboursement ou paiement de frais,

— *Dl* est le montant d'un remboursement ou paiement de frais,

— *sl* est l'intervalle de temps, exprimé en années et fractions d'années, entre la date du premier prélèvement effectué sur le crédit et la date de chaque remboursement ou paiement de frais.

Remarques:

a) Les montants payés de part et d'autre à différents moments ne sont pas nécessairement égaux et ne sont pas nécessairement versés à des intervalles réguliers.

b) La date initiale est celle du premier prélèvement de crédit.

c) L'écart entre les dates utilisées pour le calcul est exprimé en années ou en fractions d'année. Une année est présumée compter 365 jours (pour les années bissextiles: 366 jours), 52 semaines ou 12 mois normalisés. Un mois normalisé est présumé compter 30,41666 jours (c'est-à-dire 365/12), que l'année soit bissextile ou non.

Lorsque l'écart entre les dates utilisées pour le calcul ne peut être exprimé en nombre entier de semaines, de mois ou d'années, il est exprimé en nombre entier de l'une de ces périodes en combinaison avec un nombre de jours. En cas d'utilisation de jours:

i) chaque jour est compté, y compris les weekends et les jours fériés;

ii) l'intervalle de temps est calculé par périodes normalisées et ensuite par jours en remontant jusqu'à la date du prélèvement initial;

iii) la durée en jours est obtenue en excluant le premier jour et en incluant le dernier et elle est exprimée en années en divisant le nombre obtenu par le nombre de jours (365 ou 366) de l'année complète en remontant du dernier jour au même jour de l'année précédente.

d) Le résultat du calcul est exprimé avec une exactitude d'au moins une décimale. Si le chiffre de la décimale suivante est supérieur ou égal à 5, le chiffre de la précédente décimale exprimée sera augmenté de 1.

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

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

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

II. Hypothèses supplémentaires nécessaires au calcul du TAEG

a) Si un contrat de crédit laisse au consommateur le libre choix quant au prélèvement de crédit, le montant total du crédit est réputé entièrement et immédiatement prélevé.

b) Si un contrat de crédit offre au consommateur différentes possibilités quant au prélèvement de crédit, assorties de frais ou de taux débiteurs différents, le montant total du crédit est réputé prélevé au taux débiteur le plus élevé et avec les frais les plus élevés dans la catégorie d'opérations la plus fréquemment utilisée dans ce type de contrat de crédit.

c) Si un contrat de crédit laisse en général au consommateur le libre choix quant au prélèvement de crédit, mais prévoit parmi les divers modes de prélèvement une limite quant au montant et à la durée, le montant du crédit est réputé prélevé à la date la plus proche prévue dans le contrat et conformément à ces limites de prélèvement.

d) Si des taux débiteurs et des frais différents sont proposés pendant une période limitée ou pour un montant limité, le taux débiteur et les frais les plus élevés sont réputés être le taux débiteur et les frais pendant la durée totale du contrat de crédit.

e) Pour les contrats de crédit pour lesquels un taux débiteur fixe a été convenu dans le cadre de la période initiale, à la fin de laquelle un nouveau taux débiteur est établi et est ensuite périodiquement ajusté en fonction d'un indicateur ou d'un taux de référence interne convenu, le calcul du TAEG part de l'hypothèse que, à la fin de la période à taux débiteur fixe, le taux débiteur est le même qu'au moment du calcul du TAEG, en fonction de la valeur, à ce moment-là, de l'indicateur ou du taux de référence interne convenu, sans être inférieur, cependant, au taux débiteur fixe.

f) Si le plafond du crédit n'a pas encore été arrêté, le plafond est supposé être de 170 000 EUR. En cas de contrats de crédit, autres que les cautionnements ou les garanties, dont le but n'est pas d'acquérir ou de conserver un droit de propriété sur un bien immobilier ou un terrain, de découverts, de cartes à débit différé ou de cartes de crédit, ce plafond est supposé être de 1 500 EUR.

g) En cas de contrats de crédit autres que les découverts, les crédits ponts ou relais, les contrats de crédit en fonds partagés, les cautionnements ou les garanties et les crédits à durée indéterminée visés dans les hypothèses des points i), j), k), l) et m):

i) si la date ou le montant d'un remboursement de capital devant être effectué par le consommateur ne peuvent être établis, le remboursement est réputé être effectué à la date la plus proche prévue dans le contrat de crédit et pour le montant le plus bas prévu dans le contrat;

ii) si l'intervalle entre la date du prélèvement initial et celle du premier paiement devant être effectué par le consommateur ne peut pas être établi, il est supposé être l'intervalle le plus court.

h) Si la date ou le montant d'un paiement devant être effectué par le consommateur ne peuvent être établis sur la base du contrat de crédit ou des hypothèses exposées aux points g), i), j), k), l) et m), le paiement est réputé être effectué aux dates et aux conditions requises par le prêteur et, lorsque celles-ci ne sont pas connues:

i) les frais d'intérêts sont payés en même temps que les remboursements du capital;

ii) les frais autres que d'intérêts, exprimés sous la forme d'une somme unique, sont payés à la date de conclusion du contrat de crédit;

iii) les frais autres que d'intérêts, exprimés sous la forme de paiements multiples, sont payés à intervalles réguliers, à partir de la date du premier remboursement du capital, et si le montant de ces paiements n'est pas connu, les montants sont réputés égaux;

iv) le paiement final liquide le solde du capital, les intérêts et les autres frais éventuels.

i) En cas de facilité de découvert, le montant total du crédit est réputé prélevé en totalité et pour la durée totale du contrat de crédit. Si la durée de la facilité de découvert n'est pas connue, on calcule le TAEG en partant de l'hypothèse que la durée du crédit est de trois mois.

j) En cas de crédit pont ou relais, le montant total du crédit est réputé prélevé en totalité et pour la durée totale du contrat de crédit. Si la durée du contrat de crédit n'est pas connue, on calcule le TAEG en partant de l'hypothèse que la durée du crédit est de douze mois.

k) En cas de contrat de crédit à durée indéterminée, autre qu'une facilité de découvert ou un crédit pont ou relais:

   i) en cas de contrats de crédit dont le but est d'acquérir ou de conserver des droits de propriété sur un bien immobilier, le crédit est réputé être octroyé pour une durée de vingt ans à partir de la date du prélèvement initial, et le paiement final effectué par le consommateur liquide le solde du capital, les intérêts et les autres frais éventuels; en cas de contrats de crédit dont le but n'est pas d'acquérir ou de conserver des droits de propriété sur un bien immobilier ou dont les prélèvements sont effectués au moyen de cartes à débit différé ou de cartes de crédit, cette durée est d'un an;

   ii) le capital est supposé être remboursé par le consommateur en mensualités égales, le remboursement débutant un mois après la date du prélèvement initial. Toutefois, dans les cas où le capital doit être remboursé en totalité uniquement, en un seul versement, à l'intérieur de chaque période de paiement, les prélèvements et les remboursements successifs de la totalité du capital par le consommateur sont supposés être effectués sur la durée d'un an. Les intérêts et autres frais sont appliqués conformément à ces prélèvements et remboursements du capital, d'une part, et aux dispositions du contrat de crédit, d'autre part.

   Aux fins du présent point, on entend, par contrat de crédit à durée indéterminée, un contrat de crédit sans durée fixe, y compris les crédits qui doivent être remboursés en totalité dans ou après un délai donné mais qui, une fois remboursés, sont disponibles pour un nouveau prélèvement.

l) En cas d'engagements conditionnels ou de garanties, le montant total du crédit est réputé prélevé en totalité en une fois à celle des dates suivantes qui intervient le plus tôt:

   a) la dernière date de prélèvement autorisée en vertu du contrat de crédit susceptible de faire intervenir l'engagement conditionnel ou la garantie; ou

   b) en cas de contrat de crédit renouvelable, à la fin de la période initiale préalablement à la reconduction du contrat.

m) En cas de contrats de crédit en fonds partagés:

   i) les paiements effectués par les consommateurs sont réputés intervenir à la (ou aux) dernière(s) date(s) autorisée(s) en vertu du contrat de crédit;

   ii) le pourcentage d'accroissement de la valeur du bien immobilier qui garantit le contrat de crédit en fonds partagés, ainsi que le taux de tout indice d'inflation visé dans le contrat, sont supposés égaux à la valeur la plus élevée entre le taux d'inflation cible de la banque centrale en vigueur et le niveau d'inflation dans l'État membre où le bien immobilier est situé au moment de la conclusion du contrat de crédit ou à 0 % si ces pourcentages sont négatifs.

ANNEXE II

FICHE D'INFORMATION STANDARDISÉE EUROPÉENNE (FISE)

PARTIE A

Le texte du modèle ci-après sera reproduit tel quel dans la FISE. Les indications entre crochets devront être remplacées par les informations correspondantes. Le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit trouveront en partie B les instructions sur la manière de compléter la FISE.

La mention «le cas échéant» signifie que le prêteur devra donner l'information requise si elle est pertinente pour le contrat de crédit. Lorsque l'information n'est pas pertinente, le prêteur devra supprimer la rubrique ou l'ensemble de la section en question (par exemple, si la section est sans objet). En cas de suppression de la section entière, les autres sections de la FISE devront être renumérotées en conséquence.

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

Modèle de FISE

(Introduction)
Ce document a été établi pour [nom du consommateur] le [date du jour]. Ce document a été établi sur la base des informations que vous avez fournies à ce stade et des conditions en vigueur sur le marché financier. Les informations ci-dessous restent valables jusqu'au [date de validité], (le cas échéant) à l'exception du taux d'intérêt et des autres frais. Au-delà de cette date, elles sont susceptibles de changer en fonction de l'évolution du marché. (Le cas échéant) Ce document n'oblige pas [nom du prêteur] à vous accorder un prêt.
1. Prêteur
[Nom] [Numéro de téléphone] [Adresse géographique] (Facultatif) [Adresse électronique] (Facultatif) [Numéro de télécopieur] (Facultatif) [Adresse web] (Facultatif) [Personne/point de contact] (Le cas échéant, des informations sur l'éventuelle fourniture de services de conseil:) [(Après avoir évalué vos besoins et votre situation, nous vous recommandons de contracter ce crédit immobilier/Nous ne vous recommandons pas de contracter un crédit immobilier en particulier. Toutefois, sur la base des réponses que vous avez apportées à certaines questions, nous vous adressons des informations concernant ce crédit immobilier pour que vous puissiez prendre votre propre décision)]
2. (Le cas échéant) Intermédiaire de crédit
[Nom] [Numéro de téléphone] [Adresse géographique]

(Facultatif) [Adresse électronique]

(Facultatif) [Numéro de télécopieur]

(Facultatif) [Adresse web]

(Facultatif) [Personne/point de contact]

(Le cas échéant [informations sur l'éventuelle fourniture de conseils]) [(Après avoir évalué vos besoins et votre situation, nous vous recommandons de contracter ce crédit immobilier/Nous ne vous recommandons pas de contracter un crédit immobilier en particulier. Toutefois, sur la base des réponses que vous avez apportées à certaines questions, nous vous adressons des informations concernant ce crédit immobilier pour que vous puissiez prendre votre propre décision)]

[Rémunération]

3. Principales caractéristiques du prêt

Montant et monnaie du prêt à accorder: [valeur] [monnaie]

(Le cas échéant) Ce prêt n'est pas en [monnaie nationale de l'emprunteur].

(Le cas échéant) La valeur de votre prêt en [monnaie nationale de l'emprunteur] pourrait changer.

(Le cas échéant) Par exemple, si la valeur [de la monnaie nationale de l'emprunteur] baisse de 20 % par rapport à [la monnaie du prêt], la valeur de votre prêt atteindra [montant dans la monnaie nationale de l'emprunteur]. Cette augmentation pourrait être plus importante si la valeur [de la monnaie nationale de l'emprunteur] baisse de plus de 20 %.

(Le cas échéant) La valeur maximale de votre prêt sera de [indiquer le montant dans la monnaie nationale de l'emprunteur]. (Le cas échéant) Vous recevrez un avertissement si le montant du crédit atteint [indiquer le montant dans la monnaie nationale de l'emprunteur]. (Le cas échéant) Vous aurez la possibilité de [indiquer le droit de renégocier le prêt en monnaie étrangère ou le droit de le convertir en [monnaie concernée] et les conditions].

Durée du prêt: [durée]

[Type de prêt]

[Type de taux d'intérêt applicable]

Montant total à rembourser:

Cela signifie que vous rembourserez [montant] pour chaque [unité monétaire] emprunté.

(Le cas échéant) [Ce prêt/Cette partie du prêt] est un prêt sans remboursement de capital. Le montant de [indiquer le montant du prêt sans remboursement de capital] est à payer à la fin de la période couverte par le prêt.

(Le cas échéant) Valeur du bien estimé pour préparer cette fiche d'information: [indiquer le montant]

(Le cas échéant) Montant maximal de prêt disponible par rapport à la valeur du bien [indiquer le ratio] ou Valeur minimale du bien requise pour emprunter le montant illustré [indiquer le montant]

(Le cas échéant) [Garantie]

4. Taux d'intérêt et autres frais

Le taux annuel effectif global (TAEG) est le coût total du prêt exprimé en pourcentage annuel. Le TAEG est indiqué pour vous aider à comparer différentes offres.

Le TAEG applicable à votre prêt est de [TAEG].

Il comprend:

Taux d'intérêt [valeur en pourcentage ou, le cas échéant, indication d'un taux de référence et d'une valeur en pourcentage de la marge du prêteur]

[Autres composantes du TAEG]

Frais payables une seule fois:

(Le cas échéant) Vous devrez acquitter des frais pour inscrire l'hypothèque. [Indiquer le montant des frais s'il est connu ou la base de calcul.]

Frais payables régulièrement:

(Le cas échéant) Ce TAEG est calculé sur la base d'hypothèses concernant le taux d'intérêt.

(Le cas échéant) Comme [une partie de] votre prêt est un prêt à taux variable, le TAEG effectif pourrait être différent de ce TAEG si le taux d'intérêt de votre prêt change. Par exemple, si le taux d'intérêt atteint [hypothèse décrite dans la partie B], le TAEG pourrait passer à [indiquer le TAEG illustratif correspondant à l'hypothèse].

(Le cas échéant) Veuillez noter que ce TAEG est calculé sur la base d'un taux d'intérêt restant au niveau fixé pour la période initiale pendant toute la durée du contrat.

(Le cas échéant) Les frais suivants ne sont pas connus par le prêteur et ne sont donc pas pris en compte dans le TAEG: [Frais]

(Le cas échéant) Vous devrez acquitter des frais pour inscrire l'hypothèque.

Veuillez vous assurer que vous avez pris connaissance de tous les frais et taxes annexes liés à votre prêt.

5. Nombre et périodicité des versements

Périodicité des versements: [périodicité]

Nombre de versements: [nombre]

6. Montant de chaque versement

[montant] [monnaie]

Vos revenus peuvent fluctuer. Veuillez vous assurer que vous pourrez toujours faire face à vos versements [périodicité] dans le cas où vos revenus diminueraient.

(Le cas échéant) Comme [ce prêt/une partie de ce prêt] est un prêt sans remboursement du capital, vous devrez prendre des dispositions séparées aux fins du remboursement de [indiquer le montant du prêt sans remboursement du capital] qui sera dû à la fin du prêt. Veillez à ajouter tout paiement supplémentaire dont vous devrez vous acquitter en plus du montant des versements indiqué ici.

(Le cas échéant) Le taux d'intérêt applicable à [une partie de] ce prêt peut fluctuer. Par conséquent, le montant de vos versements peut augmenter ou diminuer. Par exemple, si le taux d'intérêt atteint [hypothèse décrite dans la partie B], vos versements pourraient atteindre [indiquer le montant des versements correspondant à l'hypothèse].

(Le cas échéant) La valeur du montant que vous devez payer en [monnaie nationale de l'emprunteur] chaque [périodicité des versements] peut fluctuer. (Le cas échéant) Vos paiements pourraient atteindre [indiquer le montant maximal dans la monnaie nationale de l'emprunteur] chaque [indiquer la période]. (Le cas échéant) Par exemple, si la valeur de [la monnaie nationale de l'emprunteur] baisse de 20 % par rapport à [la monnaie de l'emprunt] vous devrez payer [indiquer le montant dans la monnaie nationale de l'emprunteur] supplémentaire chaque [indiquer la période]. Vos paiements pourraient augmenter beaucoup plus que dans cet exemple.

(Le cas échéant) Le taux de change utilisé pour convertir en [monnaie nationale de l'emprunteur] votre versement libellé en [monnaie dans laquelle le prêt est libellé] sera le taux publié par [nom de l'institution publiant le taux de change] le [date] ou sera calculé le [date], en utilisant [indiquer le nom de la valeur de référence ou de la méthode de calcul].

(Le cas échéant) [Détails sur les produits d'épargne liés, les prêts à intérêts différés]

7. (Le cas échéant) Échéancier indicatif

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

Les versements (colonne n° [numéro de la colonne]) correspondent à la somme des intérêts à payer (colonne n° [numéro de la colonne]), le cas échéant, du capital payé (colonne n° [numéro de la colonne]), et, le cas échéant, des autres frais (colonne n° [numéro de la colonne]). (Le cas échéant), les frais de la colonne «autres frais» sont les suivants: [liste des frais]. Le capital restant dû (colonne n° [numéro de la colonne]) est le montant restant à rembourser après chaque versement.

[Tableau]

8. Obligations supplémentaires

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

[Obligations]

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

(Le cas échéant) Veuillez prendre note des conséquences éventuelles d'une suppression ultérieure de l'un des services auxiliaires liés au prêt.

[Conséquences]

9. Remboursement anticipé

Vous avez la possibilité de rembourser totalement ou partiellement ce prêt par anticipation.

(Le cas échéant) [Conditions]

(Le cas échéant) Frais de sortie: [indiquer le montant ou, si ce n'est pas possible, la méthode de calcul]

(Le cas échéant) Si vous décidez de rembourser ce prêt par anticipation, veuillez nous contacter pour établir le montant exact des frais de sortie à ce moment-là.

10. Caractéristiques variables

(Le cas échéant) [Informations sur la portabilité/subrogation] Vous avez la possibilité de transférer ce prêt à un autre [prêteur] [ou] [à l'égard d'un autre bien]. [Indiquer les conditions]

(Le cas échéant) Vous n'avez pas la possibilité de transférer ce prêt à un autre [prêteur] [ou] [à l'égard d'un autre bien].

(Le cas échéant) Caractéristiques supplémentaires: [explication des caractéristiques supplémentaires visées à la partie B et, éventuellement, des autres caractéristiques offertes par le prêteur dans le cadre du contrat de crédit qui ne sont pas mentionnées dans les sections précédentes].

11. Autres droits de l'emprunteur

(Le cas échéant) vous disposez de [durée du délai de réflexion] après le [début du délai de réflexion] pour réfléchir avant de vous engager à contracter ce prêt. (Le cas échéant) Une fois que vous aurez reçu du prêteur le contrat de crédit, vous ne pourrez pas l'accepter avant la fin [durée du délai de réflexion].

(Le cas échéant) Pendant [durée du délai de rétractation] après le [début de délai de rétractation], vous pouvez exercer votre droit d'annuler le contrat. [Conditions] [Indiquer la procédure]

(Le cas échéant) Vous pouvez perdre votre droit d'annuler le contrat si, au cours de cette période, vous achetez ou vendez un bien lié à ce contrat de crédit. (Le cas échéant) Si vous décidez d'exercer votre droit de rétractation [concernant le contrat de crédit], veuillez vérifier si vous restez lié par les autres obligations vous incombant dans le cadre du prêt [y compris les services auxiliaires liés au prêt][, visées à la section 8].
12. Réclamations
Si vous avez une réclamation, veuillez contacter [indiquer le point de contact et la source d'information sur la procédure]. (Le cas échéant) Délai maximal pour traiter la réclamation [durée] (Le cas échéant) [Si nous n'avons pas résolu la réclamation à votre satisfaction au niveau interne], vous pouvez également contacter: [indiquer le nom de l'organisme extérieur chargé du règlement des réclamations et recours extrajudiciaires](Le cas échéant) ou vous pouvez contacter le réseau FIN-NET pour obtenir les coordonnées de l'organisme correspondant dans votre pays.
13. Non-respect des engagements liés au prêt: conséquences pour l'emprunteur
[Types de non-respect] [Conséquences financières et/ou juridiques] Si vous rencontrez des difficultés à vous acquitter de vos versements [périodicité], veuillez nous contacter immédiatement pour étudier les solutions envisageables. (Le cas échéant) En dernier ressort, votre logement peut être saisi si vous ne vous acquittez pas de vos remboursements.
(Le cas échéant) 14. Informations complémentaires
(Le cas échéant) [Indication de la législation applicable au contrat de crédit] (Lorsque le prêteur a l'intention d'utiliser une langue différente de la langue de la FISE) Les informations et les conditions contractuelles seront fournies en [langue]. Avec votre accord, nous comptons communiquer en [langue/langues] pendant toute la durée du contrat de crédit. [Insérer la mention concernant le droit à recevoir ou à se voir proposer, le cas échéant, un projet de contrat de crédit]
15. Autorité de surveillance
Ce prêteur est surveillé par [nom(s) et adresse web de l'autorité ou des autorités de surveillance]. (Le cas échéant) Cet intermédiaire de crédit est surveillé par [nom et adresse web de l'autorité de surveillance].

PARTIE B

Instructions pour compléter la FISE

La FISE est complétée en suivant au minimum les instructions ci-après. Les États membres peuvent cependant développer ou préciser les instructions pour compléter la FISE.

Section «Introduction»

1. La date de validité est dûment mise en évidence. Aux fins de la présente section, on entend par «date de validité» la période pendant laquelle l'information, par exemple le taux débiteur, figurant dans la FISE ne sera pas modifiée et s'appliquera si le prêteur décide d'octroyer le crédit durant cette période. Lorsque le calcul du taux débiteur applicable et des autres frais dépend des résultats de la vente d'obligations sous-jacentes, le taux débiteur final et les autres frais pourraient être différents de ce qui est indiqué. Dans ce cas seulement, il est stipulé que la date de validité ne s'applique pas au taux débiteur et aux autres frais, en ajoutant la mention «à l'exception du taux d'intérêt et des autres frais».

Section 1. Prêteur

1. Le nom, le numéro de téléphone et l'adresse géographique du prêteur sont les coordonnées que le consommateur peut utiliser pour toute future correspondance.

2. Les informations sur l'adresse électronique, le numéro de télécopieur, l'adresse web et la personne ou le point de contact sont facultatives.

3. Conformément à l'article 3 de la directive 2002/65/CE, lorsque la transaction est proposée à distance, le prêteur indique, le cas échéant, le nom et l'adresse géographique de son représentant dans l'État membre de résidence du consommateur. Le numéro de téléphone, l'adresse électronique et l'adresse web du représentant du prestataire de crédit sont facultatifs.

4. Si la section 2 n'est pas applicable, le prêteur fait savoir au consommateur si des services de conseil sont fournis et sur quelle base, en suivant la formulation de la partie A.

(Le cas échéant) Section «2. Intermédiaire de crédit»

Informations sur le produit fournies au consommateur par un intermédiaire de crédit:

1. Le nom, le numéro de téléphone et l'adresse géographique de l'intermédiaire de crédit sont les coordonnées que le consommateur peut utiliser pour toute future correspondance.

2. Les informations sur l'adresse électronique, le numéro de télécopieur, l'adresse web et la personne ou le point de contact sont facultatives.

3. L'intermédiaire de crédit indique au consommateur si des services de conseil sont fournis et sur quelle base, en suivant la formulation de la partie A.

4. Des explications concernant le mode de rémunération de l'intermédiaire de crédit. S'il perçoit une commission de la part d'un prêteur, le montant et, si celui-ci est différent du nom figurant dans la section 1, le nom du prêteur sont indiqués.

Section 3. Principales caractéristiques du prêt

1. Cette section explique clairement les principales caractéristiques du crédit, y compris la valeur et la monnaie ainsi que les risques potentiels associés au taux débiteur, y compris les risques mentionnés au point 8, et la structure de l'amortissement.

2. Si la monnaie du crédit n'est pas la monnaie nationale du consommateur, le prêteur indique que le consommateur sera averti régulièrement, au moins si le taux de change varie de plus de 20 %, qu'il aura le droit, le cas échéant, de convertir la monnaie du contrat de crédit ou la possibilité de renégocier les conditions et tout autre arrangement à la disposition du consommateur en vue de limiter son exposition au risque de change. Lorsque le contrat de crédit contient une disposition en vue de limiter le risque de change, le prêteur indique le montant maximal que le consommateur aurait à rembourser. Lorsque le contrat de crédit ne comporte aucune disposition pour limiter le risque de change auquel le consommateur est exposé à une fluctuation du taux de change inférieure à 20 %, le prêteur fournit un exemple de l'effet qu'aurait sur la valeur du prêt une baisse de 20 % de la valeur de la monnaie nationale du consommateur par rapport à la monnaie du crédit.

3. La durée du crédit est exprimée en années ou en mois, selon que l'une ou l'autre unité est la plus appropriée. Si la durée du crédit est susceptible de varier pendant la durée du contrat, le prêteur explique quand et à quelles conditions cette variation peut survenir. Si le crédit est à durée indéterminée, par exemple dans le cas d'une carte de crédit avec garantie, le prêteur l'indique clairement.

4. Le type de crédit devrait être clairement indiqué (par exemple, crédit hypothécaire, prêt au logement, carte de crédit avec garantie). La description du type de crédit indique clairement comment le capital et les intérêts sont remboursés sur la durée du prêt (c'est-à-dire la structure d'amortissement), en précisant si le contrat de crédit porte sur le remboursement du capital ou si le crédit contracté au titre dudit contrat est un crédit sans remboursement du capital, ou un mélange des deux.

5. Si le crédit est, en totalité ou en partie, un crédit sans remboursement du capital, une mention indiquant clairement ce fait figure en évidence à la fin de cette section en suivant la formulation de la partie A.

6. Cette section précise si le taux débiteur est fixe ou variable et, le cas échéant, les périodes pendant lesquelles il restera fixe, la fréquence des révisions du taux et les limites éventuelles de variation du taux débiteur (plafonds et planchers, par exemple).

La formule utilisée pour réviser le taux débiteur et ses différentes composantes (par exemple, le taux de référence ou les écarts de taux d'intérêt) sont expliquées. Le prêteur précise, par exemple sur son site web, où trouver d'autres informations sur les indices ou les taux utilisés dans la formule (par exemple, l'Euribor ou le taux de référence de la banque centrale).

7. Si différents taux débiteurs s'appliquent en fonction des circonstances, les informations portent sur tous les taux applicables.

8. Le «montant total à rembourser» correspond au montant total dû par le consommateur. Il est calculé en additionnant le montant du prêt et le coût total du prêt pour le consommateur. Si le taux débiteur n'est pas fixe pendant la durée du contrat, il convient de préciser que ce montant est donné à titre indicatif et peut varier, en particulier en fonction des variations du taux débiteur.

9. Lorsque le prêt est garanti par une hypothèque sur le bien immobilier, par une autre sûreté comparable ou par un droit lié à un bien immobilier, le prêteur attire l'attention du consommateur sur ce fait. Le cas échéant, le prêteur indique la valeur estimée du bien immobilier ou une autre sûreté utilisée aux fins de préparer cette fiche d'information.

10. Le prêteur indique, le cas échéant:

    a) le «montant maximal de prêt disponible par rapport à la valeur du bien», qui est le ratio montant à financer/valeur du bien (ratio hypothécaire). Ce ratio est accompagné d'un exemple montrant en valeur absolue le montant maximal pouvant être emprunté pour la valeur d'un bien particulier; ou

    b) la «valeur minimale du bien requise par le prêteur pour prêter le montant illustré».

11. Lorsque les crédits sont des crédits en plusieurs parties (par exemple, des prêts en partie à taux fixe, en partie à taux variable), cette information figure dans l'indication du type de crédit, et les informations requises sont mentionnées pour chaque partie du crédit.

Section 4. Taux d'intérêt et autres frais

1. Le «taux d'intérêt» correspond au taux débiteur ou aux taux débiteurs.

2. Le taux débiteur est indiqué sous forme de pourcentage. Si le taux débiteur est variable et fondé sur un taux de référence, le prêteur peut indiquer le taux débiteur en annonçant un taux de référence et une valeur en pourcentage de sa marge. Le prêteur indique toutefois la valeur du taux de référence valide le jour de l'émission de la FISE.

   Si le taux débiteur est variable, l'information comprend: a) les hypothèses utilisées pour le calcul du TAEG; b) le cas échéant, les plafonds et les seuils applicables; et c) un avertissement indiquant que la variabilité pourrait affecter le niveau réel du TAEG. Pour attirer l'attention du consommateur, la taille de caractère utilisée pour l'avertissement est plus grande et figure en évidence dans la partie principale de la FISE. L'avertissement est accompagné d'un exemple indicatif sur le TAEG. Lorsque le taux débiteur est plafonné, l'exemple suppose que le taux débiteur s'élève dans les plus brefs délais au niveau le plus élevé prévu dans le contrat de crédit. En l'absence de plafond, l'exemple présente le TAEG au taux débiteur le plus élevé au cours des vingt dernières années au moins ou, si les données sous-jacentes pour le calcul du taux débiteur sont disponibles pour une période de moins de vingt ans, la période la plus longue pour laquelle ces données sont disponibles, sur la base de la valeur la plus élevée de tout taux de référence extérieur utilisé pour le calcul du taux débiteur le cas échéant, ou de la valeur la plus élevée d'un taux de référence fixé par une autorité compétente ou par l'ABE lorsque le prêteur n'utilise pas un taux de référence extérieur. Cette exigence ne s'applique pas aux contrats de crédit dont le taux débiteur est fixé pour une période initiale de plusieurs années et peut ensuite être fixé pour une nouvelle période après négociation entre le prêteur et le consommateur. Dans le cas des contrats de crédit dont le taux débiteur est fixé pour une période initiale de plusieurs années et peut ensuite être fixé pour une nouvelle période après négociation entre le prêteur et le consommateur, l'information comprend un avertissement indiquant que le TAEG est calculé sur la base du taux débiteur de la période initiale. L'avertissement est accompagné d'un exemple de TAEG supplémentaire calculé conformément à l'article 17, paragraphe 4. Lorsque les crédits sont des crédits en plusieurs parties (par exemple, en partie à taux fixe, en partie à taux variable), les informations sont mentionnées pour chaque partie du crédit.

3. Dans la section «Autres composantes du TAEG», il convient d'énumérer tous les autres frais inclus dans le TAEG, y compris les frais non récurrents, tels que les frais administratifs, et les frais réguliers, tels que les frais administratifs annuels. Le prêteur dresse la liste des frais en les classant par catégorie (frais à payer de manière non récurrente, frais à payer régulièrement et inclus dans les versements, frais à payer régulièrement mais non inclus dans les versements), en indiquant leur montant et en précisant à qui et quand ils devront être payés. Il n'est pas nécessaire d'inclure les frais encourus pour non-respect des obligations contractuelles. Lorsque ce montant n'est pas connu, le prêteur donne si possible une indication du montant ou, à défaut, explique le mode de calcul du montant et précise que ce montant n'est donné qu'à titre indicatif. Dans le cas où certains frais ne sont pas inclus dans le TAEG parce que le prêteur ne les connaît pas, il convient d'attirer l'attention sur ce fait.

Si le consommateur a indiqué au prêteur un ou plusieurs éléments du crédit qu'il privilégie, tels que la durée du contrat de crédit et le montant total du crédit, le prêteur tient, si possible, compte de ces éléments; si un contrat de crédit offre au consommateur différentes possibilités de prélèvement, assorties de frais ou de taux débiteurs différents, et que le prêteur applique l'hypothèse de l'annexe I, partie II, il indique que d'autres modalités de prélèvement existant pour ce type de crédit peuvent avoir pour conséquence un TAEG plus élevé. Lorsque les conditions de prélèvement sont utilisées pour le calcul du TAEG, le prêteur attire l'attention sur les frais liés aux autres modalités de prélèvement qui ne sont pas nécessairement celles utilisées dans le calcul du TAEG.

4. Si l'inscription de l'hypothèque ou d'une autre sûreté comparable donne lieu au paiement de frais, cette information figure dans cette section avec le montant, s'il est connu, ou, si ce n'est pas possible, la base de détermination de ce montant. Si les frais sont connus et inclus dans le TAEG, l'existence et le montant des frais sont mentionnés dans la rubrique «Frais payables en une seule fois». Si les frais ne sont pas connus du prêteur et ne sont donc pas pris en compte dans le TAEG, leur existence est clairement mentionnée sur la liste des frais qui ne sont pas connus du prêteur. Dans les deux cas, la formulation type de la partie A est utilisée à la rubrique correspondante.

Section 5. Nombre et périodicité des versements

1. Si les versements sont effectués à intervalles réguliers, leur périodicité (par exemple, mensuelle) est précisée. Si la fréquence des versements est irrégulière, ce fait est clairement expliqué au consommateur.

2. Le nombre de versements indiqué porte sur toute la durée du prêt.

Section 6. Montant de chaque versement

1. La monnaie du crédit et la monnaie des versements sont indiquées clairement.

2. Lorsque le montant des versements est susceptible de changer pendant la durée du crédit, le prêteur précise pendant quelle période le montant initial des versements reste inchangé, et quand et avec quelle périodicité il changera par la suite.

3. Lorsque le crédit est, en totalité ou en partie, un crédit sans remboursement du capital, une mention l'indiquant clairement figure en évidence à la fin de cette section, en suivant la formulation de la partie A.

Si le consommateur est tenu de contracter un produit d'épargne lié comme condition pour obtenir un crédit sans remboursement du capital garanti par une hypothèque ou une sûreté comparable, le montant et la périodicité des paiements sont indiqués.

4. Lorsque le taux débiteur est variable, l'information le mentionne, en suivant la formulation de la partie A, et fournit un exemple de montant maximal de versement. Lorsqu'il existe un plafond, l'exemple précise quel sera le montant des versements si le taux débiteur atteint ce plafond. En l'absence de plafond, c'est l'hypothèse la plus défavorable qui illustre le niveau des versements au taux débiteur le plus élevé au cours des vingt dernières années, ou, si les données sous-jacentes pour le calcul du taux débiteur sont disponibles pour une période de moins de vingt ans, la période la plus longue pour laquelle ces données sont disponibles, sur la base de la valeur la plus élevée de tout taux de référence extérieur utilisé pour le calcul du taux débiteur le cas échéant ou de la valeur la plus élevée d'un taux de référence fixé par une autorité compétente ou par l'ABE lorsque le prêteur n'utilise pas un taux de référence extérieur. L'exigence de fournir un exemple à titre indicatif ne s'applique pas aux contrats de crédit dont le taux débiteur est fixé pour une période initiale de plusieurs années et peut ensuite être fixé pour une nouvelle période après négociation entre le prêteur et le consommateur. Lorsque les crédits sont des crédits en plusieurs parties (par exemple, en partie à taux fixe, en partie à taux variable), les informations sont mentionnées pour chaque partie du crédit, et pour le total.

5. (Le cas échéant) Lorsque la monnaie du prêt n'est pas la monnaie nationale du consommateur ou lorsque le crédit est indexé sur une monnaie qui n'est pas la monnaie nationale du consommateur, le prêteur donne un exemple chiffré montrant clairement l'impact que des variations du taux de change applicable peuvent avoir sur le montant des versements, en suivant la formulation de la partie A. Cet exemple s'appuie sur une réduction de 20 % de la valeur de la monnaie nationale du consommateur, accompagné d'une mention visible indiquant que les versements pourraient augmenter davantage que le montant supposé dans cet exemple. Lorsqu'un plafond limite l'augmentation à un montant inférieur à 20 %, le montant maximal des versements dans la monnaie du consommateur est indiqué, sans mentionner la possibilité de nouvelles augmentations.

6. Lorsque le crédit est, en totalité ou en partie, un crédit à taux variable et que le point 3 s'applique, l'exemple visé au point 5 est fourni sur la base du montant de versement visé au point 1.

7. Lorsque la monnaie dans laquelle sont libellés les versements est différente de la monnaie du crédit ou que le montant de chaque versement exprimé dans la monnaie nationale du consommateur dépend du montant correspondant dans une autre monnaie, cette section indique la date à laquelle le taux de change applicable est calculé et le taux de change ou la base sur laquelle il sera calculé ainsi que la fréquence de leur ajustement. Le cas échéant, les indications fournies comprennent notamment le nom de l'institution qui publie le taux de change applicable.

8. Lorsque le crédit est un crédit à intérêts différés dont les intérêts dus ne sont pas intégralement remboursés par les versements et s'ajoutent au montant total du crédit restant dû, les explications suivantes sont fournies: comment et quand les intérêts différés s'ajoutent au crédit en tant qu'apport de trésorerie; et quelles sont les conséquences pour le consommateur au niveau du restant de la dette.

Section 7. Échéancier indicatif

1. Cette section est ajoutée lorsque le crédit est un crédit à intérêts différés, dont les intérêts dus ne sont pas intégralement remboursés par les versements et s'ajoutent au montant total du crédit restant dû, ou lorsque le taux débiteur est fixé pour la durée du contrat de crédit. Les États membres peuvent prévoir que le tableau d'amortissement indicatif est obligatoire dans les autres cas.

   Lorsque le consommateur a le droit de recevoir un tableau d'amortissement révisé, ce droit est mentionné avec les conditions dans lesquelles le consommateur peut l'exercer.

2. Les États membres peuvent exiger que, si le taux débiteur est susceptible de varier pendant la durée du crédit, le prêteur indique la période pendant laquelle ce taux débiteur initial restera inchangé.

3. Le tableau à inclure dans cette section comprend les colonnes suivantes: «échéance» (par exemple, 1er mois, 2e mois, 3e mois), «montant du versement», «intérêt à payer par versement», «autres frais inclus dans le versement» (le cas échéant), «capital remboursé par versement» et «capital restant dû après chaque versement».

4. Pour la première année de remboursement, l'information est fournie pour chaque versement échelonné, et un sous-total correspondant à la fin de cette première année est fourni pour chacune des colonnes. Pour les années suivantes, les informations peuvent être fournies sur une base annuelle. Une ligne supplémentaire est ajoutée à la fin du tableau pour indiquer le total de chaque colonne. Le coût total du crédit payé par le consommateur (qui correspond au total de la colonne «montant du versement») est dûment mis en évidence et indiqué comme tel.

5. Si le taux débiteur est révisable et que le montant du versement après chaque révision n'est pas connu, le prêteur peut indiquer dans le tableau d'amortissement le même montant de versement pour toute la durée du crédit. Dans ce cas, il attire l'attention du consommateur sur ce fait en différenciant visuellement les montants connus des montants hypothétiques (en utilisant, par exemple, une autre police, d'autres bordures ou un arrière-plan différent). En outre, un texte clair et intelligible explique pendant quelles périodes les montants présentés dans l'échéancier sont susceptibles de varier et pourquoi.

Section 8. Obligations supplémentaires

1. Dans cette section, le prêteur mentionne les obligations telles que celles d'assurer le bien immobilier, de souscrire une assurance-vie, de verser un salaire sur un compte du prêteur ou d'acquérir un autre produit ou service. Pour chaque obligation, le prêteur précise auprès de qui et dans quel délai elle doit être remplie.

2. Le prêteur précise la durée de l'obligation, par exemple le terme du contrat de crédit. Le prêteur précise, pour chaque obligation, tous les frais payables par le consommateur qui ne sont pas compris dans le TAEG.

3. Le prêteur indique si le consommateur est tenu de souscrire à des services auxiliaires pour obtenir le crédit aux conditions mentionnées et, dans l'affirmative, si le consommateur est tenu d'y souscrire auprès du prestataire indiqué par le prêteur ou si ces services peuvent être achetés auprès d'un prestataire choisi par le consommateur. Si cette possibilité est subordonnée au respect de certaines caractéristiques minimales par les services auxiliaires, ces caractéristiques sont décrites dans cette section.

   Si le contrat de crédit est lié à d'autres produits, le prêteur mentionne les caractéristiques essentielles de ces autres produits et indique clairement si le consommateur a le droit de résilier le contrat de crédit ou les produits liés séparément, dans quelles conditions et avec quelles conséquences ainsi que, le cas échéant, les conséquences éventuelles d'une suppression des services auxiliaires requis dans le cadre du contrat de crédit.

Section 9. Remboursement anticipé

1. Le prêteur précise les conditions auxquelles le consommateur peut rembourser le crédit par anticipation, entièrement ou partiellement.

2. Dans la section sur les frais de sortie, le prêteur attire l'attention du consommateur sur tout frais de sortie ou tout autre frais payable au titre de remboursement anticipé en vue d'indemniser le prêteur et, le cas échéant, il en indique le montant. Si le montant de l'indemnisation dépend de plusieurs facteurs, tels que le montant remboursé ou le taux d'intérêt en vigueur au moment du remboursement anticipé, le prêteur indique comment est calculée l'indemnisation et indique le montant maximal des frais ou, si ce n'est pas possible, il fournit un exemple indicatif afin d'informer le consommateur du niveau possible de l'indemnisation dans plusieurs scénarios différents.

Section 10. Caractéristiques variables

1. Le cas échéant, le prêteur explique la possibilité de transférer le crédit à un autre prêteur ou à l'égard d'un autre bien immobilier ainsi que les conditions relatives à ce transfert.

2. (Le cas échéant) Caractéristiques supplémentaires: lorsque le produit contient l'une des caractéristiques répertoriées au point 5, la présente section doit en dresser la liste et fournir une brève explication des aspects suivants: les circonstances dans lesquelles le consommateur peut utiliser cette caractéristique; les conditions liées à la caractéristique; si le fait que la caractéristique fait partie du crédit garanti par une hypothèque ou une garantie comparable signifie que le consommateur perd une protection réglementaire ou autre généralement associée à la caractéristique; l'entreprise fournissant la caractéristique (si celle-ci est différente du prêteur).

3. Si la caractéristique prévoit un crédit supplémentaire, alors la présente section doit indiquer au consommateur: le montant total du crédit (y compris le crédit garanti par l'hypothèque ou la garantie comparable); si le crédit supplémentaire est sécurisé ou non; les taux débiteurs concernés et si la caractéristique est réglementée ou non. Ce montant de crédit supplémentaire est inclus dans l'évaluation initiale de solvabilité ou, s'il ne l'est pas, cette section précise que la disponibilité du montant supplémentaire est subordonnée à une nouvelle évaluation de la capacité de remboursement du consommateur.

4. Si la caractéristique suppose un mécanisme d'épargne, le taux d'intérêt adéquat doit être expliqué.

5. Les caractéristiques supplémentaires possibles sont les suivantes: «Trop payés/Moins payés [paiements supérieurs ou inférieurs au versement normalement requis par la structure d'amortissement]; «Dispense temporaire de remboursement» [périodes pendant lesquelles le consommateur n'est pas tenu d'effectuer des paiements]; «Réemprunt» [possibilité pour le consommateur d'emprunter à nouveau des fonds déjà prélevés et remboursés]; «Emprunt supplémentaire disponible sans autre approbation»; «Emprunt supplémentaire sécurisé ou non sécurisé» [conformément au point 3 ci-dessus]; «Carte de crédit»; «Compte courant lié»; et «Compte épargne lié».

6. Le prêteur peut inclure toutes les autres caractéristiques offertes par le prêteur dans le cadre du contrat de crédit qui ne sont pas mentionnées dans les sections précédentes.

Section 11. Autres droits de l'emprunteur.

1. Le prêteur donne des précisions sur le(s) droit(s) de rétractation ou de réflexion et, le cas échéant, les autres droits existants tels que la portabilité (y compris la subrogation), sur les conditions auxquelles ce ou ces droits sont soumis, sur la procédure à suivre par le consommateur afin de les exercer, et notamment l'adresse où est envoyée la demande de rétractation, ainsi que sur les frais correspondants, s'il y a lieu.

2. Lorsque le consommateur dispose d'un délai de réflexion ou d'un droit de rétractation, cette faculté est clairement mentionnée.

3. Conformément à l'article 3 de la directive 2002/65/CE, lorsque la transaction est proposée à distance, le consommateur est informé de l'existence ou de l'absence d'un droit de rétractation.

Section 12. Réclamations

1. Cette section indique le point de contact interne [nom du service responsable] et le moyen de le contacter en cas de réclamation [adresse géographique] ou [numéro de téléphone] ou [la personne de contact]: [coordonnées du contact] ainsi qu'un lien vers la procédure de réclamation sur la page appropriée d'un site internet ou une source d'information similaire.

2. Elle indique le nom de l'organisme extérieur chargé du règlement des réclamations et recours extrajudiciaires et lorsque le recours à la procédure de réclamation interne est une condition préalable à l'accès à cet organisme, elle l'indique en suivant la formulation de la partie A.

3. Dans le cas d'un contrat de crédit avec un consommateur résidant dans un autre État membre, le prêteur mentionne l'existence du réseau FIN-NET (http://ec.europa.eu/internal_market/fin-net/index_fr.htm).

Section 13. Non-respect des engagements liés au prêt: conséquences pour l'emprunteur

1. Si le non-respect, par le consommateur, de l'une quelconque des obligations liées à son prêt peut avoir pour lui des conséquences financières ou juridiques, le prêteur décrit dans cette section les principales situations possibles (retard ou défaut de paiement, ou encore non-respect des obligations énoncées à la section 8, «Obligations supplémentaires», par exemple) et indique où des informations supplémentaires pourraient être obtenues.

2. Pour chacun de ces cas, le prêteur précise, en termes clairs et aisément compréhensibles, les sanctions ou les conséquences auxquelles l'emprunteur s'expose. Les conséquences les plus graves sont mises en évidence.

3. Lorsque le bien immobilier utilisé pour garantir le crédit peut être restitué ou transféré au prêteur si le consommateur ne respecte pas ses obligations, cette section comprend une mention à ce sujet, en suivant la formulation de la partie A.

Section 14. Informations complémentaires

1. En cas de vente à distance, cette section comprend toute rubrique précisant la loi applicable au contrat de crédit et/ou la juridiction compétente.

2. Lorsque le prêteur a l'intention de communiquer avec le consommateur pendant la durée de validité du contrat dans une autre langue que celle de la FISE, ce fait est mentionné et la langue de communication est indiquée. Ce point est sans préjudice de l'article 3, paragraphe 1, point 3, g), de la directive 2002/65/CE.

3. Le prêteur ou l'intermédiaire de crédit indique le droit du consommateur à recevoir un exemplaire du projet de contrat de crédit, au moins après qu'une offre engageant le prêteur a été fournie.

Section 15. Autorité de surveillance

1. La ou les autorités compétentes pour la surveillance du stade précontractuel de l'activité de prêt sont indiquées.

ANNEXE III

EXIGENCES MINIMALES CONCERNANT LE NIVEAU DE CONNAISSANCES ET DE COMPÉTENCES

1. Il convient que les exigences minimales concernant les connaissances et compétences du personnel des prêteurs, des intermédiaires de crédit et des représentants désignés visés à l'article 9 et des personnes participant à la gestion des intermédiaires de crédit ou de leurs représentants désignés visés à l'article 29, paragraphe 2, point c), et à l'article 31, paragraphe 2, incluent au moins:

   a) la connaissance suffisante des formules de crédit relevant du champ d'application de l'article 3 et des services auxiliaires généralement proposés avec ces produits;

   b) la connaissance suffisante de la législation relative aux contrats de crédit à la consommation, en particulier la protection des consommateurs;

   c) la connaissance et compréhension suffisantes des procédures d'achat de biens immobiliers;

   d) la connaissance suffisante de l'évaluation des garanties;

   e) la connaissance suffisante de l'organisation et du fonctionnement des cadastres;

   f) la connaissance suffisante du marché dans l'État membre concerné;

   g) la connaissance suffisante des normes déontologiques;

   h) la connaissance suffisante du processus d'évaluation de la solvabilité du consommateur ou, le cas échéant, compétence pour évaluer la solvabilité du consommateur;

   i) le niveau suffisant de compétences financières et économiques.

2. 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.

3. 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.

   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).