

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DES FINANCES ET DES COMPTES PUBLICS

Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2016-351 du 25 mars 2016 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation

NOR : FCPT1520257P

Monsieur le Président de la République,

La présente ordonnance soumise à l'avis du Conseil d'Etat est prise sur le fondement de l'habilitation donnée au Gouvernement par la loi n° 2014-1662 du 30 décembre 2014 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne en matière économique et financière.

I. – L'article 14 de cette loi autorise le Gouvernement à prendre par voie d'ordonnance les mesures relevant du domaine de la loi.

1° Nécessaires à la transposition de la 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 ;

2° Permettant, d'une part, de rendre applicables en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna, avec les adaptations nécessaires, les articles du code de la consommation et, le cas échéant, d'autres codes et lois dans leur rédaction résultant des dispositions prises en application du 1° pour celles qui relèvent de la compétence de l'Etat et, d'autre part, de procéder aux adaptations nécessaires de ces articles en ce qui concerne les collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon.

II. – La directive 2014/17/UE sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel institue un cadre juridique harmonisé à l'échelle européenne pour la distribution du crédit immobilier et du crédit hypothécaire.

Elle comporte ainsi des dispositions applicables en matière notamment de publicité, d'information précontractuelle et contractuelle, d'étude de solvabilité, de remboursement anticipé et de défaut de paiement. Elle comporte également des dispositions relatives aux modalités de calcul et à l'assiette du TAEG. Elle comporte enfin des dispositions en matière de règles de conduite, de rémunération et de compétence des acteurs concernés. Hormis en ce qui concerne la fiche d'information précontractuelle (FISE) et le taux annuel effectif global (TAEG), d'harmonisation maximale, l'ensemble de ces dispositions sont d'harmonisation minimale.

La directive 2014/17/UE crée par ailleurs un statut européen pour les intermédiaires en crédit immobilier qui pourront exercer leurs activités sur tout le territoire européen.

S'agissant de son champ d'application, elle impose d'étendre le régime du crédit immobilier, aujourd'hui strictement défini au regard de sa finalité et d'un seuil supérieur à 75 000 euros pour les crédits en matière de travaux, à l'ensemble des crédits hypothécaires, quel que soit leur montant ou leur objet. Seront en revanche exclus à l'avenir de ce régime les crédits en matière de travaux, d'un montant supérieur à 75 000 euros, non garantis par une hypothèque, qui relèveront désormais du régime du crédit à la consommation.

III. – La présente ordonnance, qui modifie le code de la consommation et le code monétaire et financier, comporte des obligations applicables aux établissements de crédit et aux intermédiaires de crédit.

Compte tenu de l'encadrement juridique d'ores et déjà applicable au crédit immobilier, l'option retenue est, sauf exception, celle d'une stricte transposition de la directive. Il est ainsi opéré pour certaines dispositions une simple adaptation du droit français aux exigences posées par directive. De nouvelles obligations doivent toutefois être introduites dans le droit français, notamment celles relatives à l'information générale du consommateur, à la remise d'une fiche d'information standardisée, à l'évaluation de solvabilité, aux explications adéquates et au devoir d'alerte, au service de conseil, à l'évaluation du bien immobilier, aux règles de conduite et de rémunération et aux règles de compétence enfin.

S'agissant du détail des articles de l'ordonnance :

Article 1^{er} : Cet article, portant modification du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre III du code de la consommation, introduit de nouvelles définitions issues de la directive 2014/17 ou apporte les adaptations aux définitions préexistantes, communes au crédit à la consommation et au crédit immobilier, requises par cette directive.

Article 2 : Cet article, portant modification du chapitre II du titre I^{er} du livre III du code de la consommation, adapte le champ d'application des dispositions encadrant le crédit à la consommation, auquel sont désormais soumis les crédits en matière de travaux d'un montant supérieur à 75 000 €, dès lors qu'ils ne sont pas garantis par une hypothèque ou une autre sûreté comparable.

Article 3 : Cet article porte modification du chapitre III du titre I^{er} du livre III du code de la consommation. Il vise notamment :

- l'adaptation du champ d'application du régime du crédit immobilier qui est notamment désormais applicable à tout crédit garanti par une hypothèque ou une autre sûreté comparable ;
- l'ajustement des dispositions applicables en matière de publicité ;
- l'insertion de dispositions applicables en matière d'information générale ;
- l'insertion de dispositions relatives à l'information précontractuelle standardisée (création d'une FISE synthétique inspirée de la fiche existant en matière de crédit à la consommation) et adaptation des dispositions relatives à l'assurance emprunteur ;
- l'insertion de dispositions relatives aux explications adéquates, devoir de mise en garde, évaluation de solvabilité (à l'instar du crédit à la consommation) et évaluation du bien immobilier ; à noter que l'ordonnance institue par ailleurs un service de conseil distinct de l'octroi de crédit et de l'activité d'intermédiation et encadre sa fourniture ;
- divers ajustements requis par la directive notamment en matière d'offre, de formation et d'exécution du contrat de crédit (par exemple sur l'information relative à la modification du taux débiteur ou en cas de remboursement anticipé) ;
- l'adaptation des dispositions préexistantes en matière de prêts en devises étrangères.

Article 4 : Cet article porte modification de la section 1 du chapitre IV du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la consommation. Il vise notamment à :

- apporter les ajustements requis par la directive 2014/17/UE concernant les règles relatives au TAEG. Il procède également un ajustement rédactionnel, lié à l'évolution du périmètre du taux d'usure, des dispositions relatives au taux d'usure qui ne sont pas impactées par la directive ;
- insérer des règles en matière de rémunération et de conduite et adapter les règles existantes ;
- insérer de règles en matière de formation ; l'ordonnance impose en effet aux personnels des prêteurs et des intermédiaires de justifier de compétences professionnelles à l'entrée dans la profession et mettre à jour ces compétences tout au long de leur activité professionnelle ;
- adapter les règles applicables au regroupement de crédit au nouveau périmètre du régime du crédit immobilier.

Article 5 : Cet article porte modification du chapitre I^{er} du titre IV du livre III du code de la consommation en y insérant des sanctions civiles et pénales pour le non-respect d'obligations créées par la directive (notamment l'information générale liée à la distribution de crédit, l'information précontractuelle sur la spécificité des prêts en devises étrangères, l'étude de solvabilité de l'emprunteur, les règles de rémunération).

Article 6 : Cet article modifie l'article L. 511-5 du code de la consommation afin d'habiliter les agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) à contrôler les nouvelles dispositions du code de la consommation en matière de formation des prêteurs, inscrites dans le code de la consommation.

Article 7 : Cet article porte modification de la section 1 du chapitre IX du titre I^{er} du livre V du code monétaire et financier, relative à la définition des intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement et à leur obligation d'immatriculation : il introduit des dispositions encadrant le service de conseil et le service de conseil indépendant fournis par les intermédiaires.

Article 8 : Cet article porte modification de la section 3 du chapitre IX du titre I^{er} du livre V du code monétaire et financier, relative aux règles de bonne conduite applicables aux intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement, en y insérant des dispositions adaptant les règles relatives à la rémunération et à la bonne conduite des intermédiaires.

Article 9 : Cet article complète le chapitre IX du titre I^{er} du livre V du code monétaire et financier en y insérant des règles relatives à la liberté d'établissement et à la libre prestation de service des intermédiaires de crédit.

Article 10 : Cet article adapte la rédaction de l'article L. 546-4 du code monétaire et financier 4 pour améliorer la collaboration entre autorités de contrôle.

Article 11 : Cet article opère une correction d'une erreur de numérotation des points de l'article L. 612-1 du code monétaire et financier, introduite à la suite de l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2015-1033 du 20 août 2015 relative au règlement extrajudiciaire des litiges de consommation.

Articles 12 et 13 : Ces articles comportent les dispositions outre-mer.

Son entrée en vigueur est fixée au 1^{er} juillet 2016. Cependant, elle prévoit deux dates d'entrée en vigueur différées :

- le 1^{er} octobre 2016 (en matière de publicité, d'information générale et précontractuelle (pour partie le 1^{er} janvier 2017 s'agissant de la FISE), de prêts en devises étrangères et s'agissant des dispositions relatives au TAEG ;

– en application de la directive, pour les dispositions tenant à la formation continue (20 mars 2017) et pour l'exigence d'une formation complémentaire à l'expérience professionnelle (21 mars 2019) des prêteurs.

La durée de l'habilitation est de quinze mois à compter de la publication de la loi, soit une échéance au 30 mars 2016.

Tel est l'objet de la présente ordonnance que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mon profond respect.