

PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL portant modification de la partie réglementaire du Code de la consommation.

* * *

I. EXPOSE DES MOTIFS

Afin de favoriser la réalisation et le fonctionnement d'un marché européen du crédit immobilier et d'assurer aux consommateurs un niveau élevé et équivalent de protection dans toute l'Union européenne, 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, dénommée ci-après « directive 2014/17/UE », a pris une approche d'harmonisation maximale en ce qui concerne la communication d'informations précontractuelles de base aux consommateurs au moyen du format normalisé de la fiche d'information standardisée européenne (FISE) et la méthode de calcul commune du taux annuel effectif global (TAEG).

L'objet du présent projet de règlement grand-ducal est d'intégrer dans la partie réglementaire du Code de la consommation les annexes I et II de la directive 2014/17/UE relatifs à la FISE et à la méthode uniforme de calcul du TAEG. Le règlement grand-ducal en projet vise ainsi à parachever la transposition de la directive 2014/17/UE, dont le gros des dispositions sera transposé via l'insertion d'un nouveau chapitre 6 dans le livre 2, titre 2 du Code de la consommation. L'inclusion de la FISE et de la méthode de calcul du TAEG dans la partie réglementaire du Code de la consommation s'explique par la technicité des dispositions en question et est en ligne avec l'approche retenue dans le cadre de la transposition de la directive 2008/48/UE concernant les contrats de crédit aux consommateurs par la loi modifiée du 8 avril 2011 portant introduction d'un Code de la consommation et son règlement d'exécution (v. articles R. 224-1 à R. 224-3 du Code de la consommation).

* * *

II. TEXTE Du PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau ;

Vu le Code de la Consommation ;

Vu les avis [...] ;

*

Notre Conseil d'Etat entendu ;

Sur le rapport de Notre Ministre des Finances et après délibération du Gouvernement en Conseil ;

Arrêtons :

Art. 1^{er}. La partie règlementaire du Code de la consommation est modifiée comme suit :

1° Avant la section VII, il est inséré une nouvelle section VII qui prend la teneur suivante :

« Section VII – Contrats de crédit immobilier. »

Art. R. 226-1. (1) Aux fins de la présente section, on entend par :

1. «contrat de crédit immobilier en fonds partagés»: un contrat de crédit immobilier 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 ;
2. «crédit pont ou relais» : un contrat de crédit immobilier 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 ;
3. «engagement conditionnel ou garantie» : un contrat de crédit immobilier 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.

(2) Pour l'application de la présente section, les définitions contenues à l'article L. 226-1 du Code de la consommation s'appliquent.

Art. R. 226-2. (1) La fiche d'information standardisée européenne, dénommée ci-après « FISE », mentionnée à l'article L. 226-8, paragraphe 2 du Code de la consommation correspond au formulaire suivant :

Fiche d'information standardisée européenne (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 [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 immobilier

[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 contrat de crédit immobilier 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 à l'article R. 226-3], 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. Veuillez 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 à l'article R. 226-3], 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 l'article R. 226-3 et, éventuellement, des autres caractéristiques offertes par le prêteur dans le cadre du contrat de crédit immobilier 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 immobilier, 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 immobilier.

(Le cas échéant) Si vous décidez d'exercer votre droit de rétractation [concernant le contrat de crédit immobilier], 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 immobilier]

(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 immobilier.

[Insérer la mention concernant le droit à recevoir ou à se voir proposer, le cas

*

échéant, un projet de contrat de crédit immobilier]

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 immobilier est surveillé par [nom et adresse web de l'autorité de surveillance].

(2) Lorsque la mention « le cas échéant » est indiquée, le prêteur donne l'information requise si elle est pertinente pour le contrat de crédit immobilier. Lorsque l'information n'est pas pertinente, le prêteur supprime la rubrique ou l'ensemble de la section en question. En cas de suppression de la section entière, les autres sections de la FISE sont renumérotées en conséquence.

Les indications qui figurent entre crochets sont remplacées par les informations correspondantes.

La FISE est communiquée sous la forme d'un seul et unique document. La police est clairement lisible et des caractères gras ou plus grands, ou un arrière-plan différent, sont utilisés pour les informations à mettre en évidence. Toutes les mises en garde applicables sont mises en évidence.

Art. R. 226-3. Le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit immobilier, complète la FISE en suivant les instructions suivantes :

Section introductive de la FISE

La date de validité est dûment mise en évidence. Est visée 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 L. 222-14, paragraphe 1^{er}, point 1. , lettre b) du Code de la consommation, 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 recourant à la formulation type de la FISE.

Section 2. Intermédiaire de crédit immobilier

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

1. Le nom, le numéro de téléphone et l'adresse géographique de l'intermédiaire de crédit immobilier 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 immobilier indique au consommateur si des services de conseil sont fournis et sur quelle base, en recourant à la formulation type de la FISE.
4. Des explications concernant le mode de rémunération de l'intermédiaire de crédit immobilier sont fournies, le cas échéant. S'il perçoit une commission de la part d'un prêteur, le montant de cette commission et le nom du prêteur (si celui-ci est différent du nom figurant dans la section 1) 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 liés à un taux débiteur qui n'est pas fixe, 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 pour cent, qu'il aura le droit, le cas échéant, de convertir la monnaie du contrat de crédit immobilier 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 immobilier 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 immobilier 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 pour cent, le prêteur fournit un exemple de l'effet qu'aurait sur la valeur du prêt une baisse de 20 pour cent 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 immobilier 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 recourant à la formulation type de la FISE.
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, par exemple plafonds et planchers.

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 internet, 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 sont fournies.
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 immobilier. 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'Autorité bancaire européenne (ci-après « ABE ») lorsque le prêteur n'utilise pas un taux de référence extérieur. Cette exigence ne s'applique pas aux contrats de crédit immobilier 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 immobilier

*

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 L. 226-19, paragraphe 4 du Code de la consommation. 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 immobilier et le montant total du crédit, le prêteur tient, si possible, compte de ces éléments; si un contrat de crédit immobilier offre au consommateur différentes possibilités de prélèvement, assorties de frais ou de taux débiteurs différents, et que le prêteur applique l'hypothèse de l'article R. 226-4, point 2. , 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 du formulaire de la FISE 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 recourant à la formulation type de la FISE.

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 recourant à la formulation type de la FISE, 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 la CSSF 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 immobilier 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

*

recourant à la formulation type de la FISE. Cet exemple s'appuie sur une réduction de 20 pour cent 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 pour cent, 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 immobilier. 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. 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, 1^{er} mois, 2^e mois, 3^e 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'acquiescer 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 immobilier. 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 immobilier 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 immobilier 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 immobilier.

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 payable au titre de remboursement anticipé en vue d'indemniser le prêteur. Il s'agit en l'occurrence de l'indemnité visée à l'article L. 226-20 du Code de la consommation qui correspond au montant maximal qui peut être facturé au consommateur en cas de remboursement anticipé. Le cas échéant, le prêteur 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 immobilier qui ne sont pas mentionnées dans les sections précédentes.

Section 11. Autres droits de l'emprunteur

1. Le prêteur donne des précisions sur le droit 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.
2. En vertu de l'article L. 222-18, paragraphe 2, lettres c) et d) du Code de la consommation, le consommateur est à informer qu'il n'existe pas de droit de rétractation, lorsque la transaction est proposée à distance.

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 recourant à la formulation type de la FISE.
3. Dans le cas d'un contrat de crédit immobilier avec un consommateur résidant dans un autre État membre, le prêteur mentionne l'existence du réseau FIN-NET.

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 recourant à la formulation type de la FISE.

Section 14. Informations complémentaires

1. En cas de vente à distance, cette section comprend toute rubrique précisant la loi applicable au contrat de crédit immobilier 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 L. 222-14, paragraphe 1^{er}, point 3. , lettre e) du Code de la consommation.
3. Le prêteur ou l'intermédiaire de crédit immobilier indique le droit du consommateur à recevoir un exemplaire du projet de contrat de crédit immobilier, au moins après qu'une offre engageant le prêteur a été fournie.

Section 15. Autorité de surveillance

L'autorité compétente pour la surveillance du stade précontractuel de l'activité de prêt est indiquée.

Art. R. 226-4. Le taux annuel effectif global (TAEG) visé à l'article L. 226-19, paragraphe 6 du Code de la consommation est calculé selon la formule mathématique, et le cas échéant, selon les hypothèses supplémentaires exposées ci-après :

1. Équation de base traduisant l'équivalence des prélèvements de 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 de crédit et, d'autre part, la somme des valeurs actualisées des remboursements et paiements de frais, soit :

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

où,

- X est le TAEG ;
- m désigne le numéro d'ordre du dernier prélèvement de crédit ;
- k désigne le numéro d'ordre d'un prélèvement de crédit, donc $1 \leq k \leq m$;
- C_k est le montant du prélèvement de crédit numéro k ;
- t_k désigne l'intervalle de temps, exprimé en années et fractions d'année, entre la date du premier prélèvement de crédit et la date de chaque prélèvement de crédit, donc $t_1 = 0$;
- m' est le numéro d'ordre du dernier remboursement ou paiement des frais ;
- l est le numéro d'ordre d'un remboursement ou paiement des frais ;
- D_l est le montant d'un remboursement ou paiement des frais ;

*

- S_1 est l'intervalle de temps, exprimé en années et fractions d'années, entre la date du premier prélèvement de crédit et la date de chaque remboursement ou paiement des 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 et dont la valeur sera nulle si on veut conserver l'équivalence des flux.

2. Les hypothèses supplémentaires nécessaires au calcul du TAEG sont les suivantes :
 - a) Si un contrat de crédit immobilier 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 immobilier 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 immobilier.

- c) Si un contrat de crédit immobilier 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 immobilier.
- e) Pour les contrats de crédit immobilier 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 euros. En cas de contrats de crédit immobilier, autres que les cautionnements ou les garanties, dont le but n'est pas d'acquiescer 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 euros.
- g) En cas de contrats de crédit autres que les découverts, les crédits ponts ou relais, les contrats de crédit immobilier en fonds partagés, les cautionnements ou les garanties et les crédits à durée indéterminée visés dans les hypothèses des lettres 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 immobilier 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 immobilier ou des hypothèses exposées aux lettres 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 immobilier ;

*

- 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 immobilier. 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 immobilier. Si la durée du contrat de crédit immobilier 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 immobilier à durée indéterminée, autre qu'une facilité de découvert ou un crédit pont ou relais :
 - i. en cas de contrats de crédit immobilier 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 immobilier 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 immobilier, d'autre part.

Aux fins de la lettre k), on entend, par contrat de crédit immobilier à durée indéterminée, un contrat de crédit immobilier 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.

- i) 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 :
 - i. la dernière date de prélèvement autorisée en vertu du contrat de crédit immobilier susceptible de faire intervenir l'engagement conditionnel ou la garantie ; ou

*

- ii. en cas de contrat de crédit immobilier 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 immobilier ;
 - ii. le pourcentage d'accroissement de la valeur du bien immobilier qui garantit le contrat de crédit immobilier 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 immobilier ou à 0 pour cent si ces pourcentages sont négatifs. »

2° L'actuelle section VII devient la nouvelle section VIII.

Art. 2. Notre Ministre des Finances est chargé de l'exécution du présent règlement grand-ducal qui sera publié au Mémorial.

III. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad article 1, point 1°

Le point 1° introduit à la partie réglementaire du Code de la consommation une nouvelle section relative aux contrats de crédit immobilier parachevant ainsi 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, dénommée ci-après « directive 2014/17/UE ». La nouvelle section VII de la partie réglementaire du Code de la consommation est intitulée « Contrats de crédit immobilier » et comprend les articles suivants :

Article R. 226-1.

Cet article reprend au paragraphe 1^{er} les définitions de la directive 2014/17/UE qui se rapportent exclusivement au calcul du taux annuel effectif global (TAEG). Au vu du principe de la sécurité juridique, le paragraphe 2 précise que les définitions du livre 2, titre 2, chapitre 6 relatif aux contrats de crédit immobilier s'appliquent à la section VII de la partie réglementaire du Code de la consommation.

Article R. 226-2.

Cet article reprend sous son paragraphe 1^{er} le texte du modèle de la fiche d'information standardisée européenne (FISE) figurant à l'annexe II, partie A de la directive 2014/17/UE. Les informations précontractuelles sont à fournir au consommateur dans le cadre d'un contrat de crédit immobilier au moyen de cette fiche qui est harmonisée à l'échelle européenne.

Afin d'assurer une transposition complète de l'annexe II, partie A de la directive 2014/17/UE, le paragraphe 2 de l'article sous rubrique fournit des informations pratiques relatives au remplissage de la fiche.

Article R. 226-3.

L'article R. 226-3 reprend fidèlement les instructions à suivre par le prêteur au moment de remplir la FISE qui figurent à l'annexe II, partie B de la directive 2014/17/UE.

Article R. 226-4.

Cet article duplique la formule mathématique pour calculer le taux annuel effectif global (TAEG) figurant à l'annexe I de la directive 2014/17/UE. On note que la formule est identique à celle prévue à l'article R. 224-3 en matière de contrats de crédit à la consommation auquel renvoie l'article L. 224-20 du Code de la consommation. Certaines hypothèses supplémentaires y sont ajoutées par la directive 2014/17/UE afin de tenir compte des caractéristiques

particulières des contrats de crédit immobilier. Afin de permettre une lecture aisée des dispositions législatives et réglementaires applicables aux contrats de crédit immobilier, l'article R. 226-4 reprend la formule mathématique au lieu de se borner à un renvoi à l'article R. 224-3.

Ad article 1, point 2°

Suite à l'insertion d'une nouvelle section VII, l'actuelle section VII devient la nouvelle section VIII.

* * *

IV. TABLEAU DE CORRESPONDANCE

| <i>Directive 2014/17/UE</i> | <i>Projet de règlement grand-ducal</i> |
|-----------------------------|--|
| Annexe I | Art. R. 226-4. |
| Annexe II, partie A | Art. R. 226-2. |
| Annexe II, partie B | Art. R. 226-3. |

*

*

FICHE FINANCIERE

(art. 79 de la loi du 8 juin 1999 sur le Budget, la Comptabilité et la Trésorerie de l'État)

Le projet de règlement grand-ducal portant modification de la partie réglementaire du Code de la consommation n'aura pas d'impact financier direct sur le budget de l'Etat.