

# **ACCORD EUROPÉEN SUR UN CODE DE CONDUITE VOLONTAIRE RELATIF À L'INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE CONCERNANT LES PRÊTS AU LOGEMENT (CI-APRÈS "L'ACCORD")**

L'accord a été négocié et adopté par les associations européennes de consommateurs et les associations européennes du secteur du crédit offrant des prêts au logement. Il constitue le fondement d'un code de conduite volontaire (ci-après "le code") destiné à être appliqué par toute institution financière proposant de tels prêts aux consommateurs.

La liste des signataires est jointe en annexe.

L'accord comprend deux parties:

- Partie I: les modalités d'application et de surveillance du code;
- Partie II: les stipulations du code en ce qui concerne les informations à fournir aux consommateurs, à savoir:
  - des informations de caractère général sur les prêts au logement proposés;
  - au stade précontractuel, des informations personnalisées présentées sous la forme d'une "fiche européenne d'information standardisée".

L'objectif du code est de garantir la transparence et la comparabilité des informations.

## **Champ d'application du code**

Le code couvre les informations à fournir aux consommateurs pour des prêts au logement souscrits tant au niveau national qu'au niveau transfrontalier.

## **Définition d'un "prêt au logement" aux fins du code**

Un prêt au logement est un crédit octroyé à un consommateur pour l'acquisition ou la transformation d'un bien immobilier privé dont il est propriétaire ou qu'il cherche à acquérir, et qui est garanti soit par une hypothèque sur un immeuble, soit par une sûreté communément utilisée à cette fin dans un État membre.

Les prêts au logement couverts par la directive 87/102/CEE sur le crédit à la consommation sont exclus du champ d'application du code.

## PARTIE I: MODALITÉS D'APPLICATION

Le code sera mis en application conformément à la procédure suivante:

1. Les associations européennes du secteur du crédit adhérant au code feront une déclaration publique officielle annonçant leur engagement.
2. Chacune de ces associations adressera une recommandation officielle à ses institutions membres nationales pour les inviter à:
  - 2.1. faire une déclaration publique officielle annonçant leur adhésion au code;
  - 2.2. prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir une application effective du code, ce qui suppose notamment:
    - 2.2.1. d'annoncer leur adhésion au code dans les six mois suivant la ratification de l'accord;
    - 2.2.2. rendre publique cette adhésion;
    - 2.2.3. notifier au registre central (cf. point 7.2) leur engagement à appliquer le code, ainsi que la date retenue pour sa mise en application.

La date de mise en application doit se situer dans les douze mois suivant la date de notification de l'engagement à appliquer le code.

3. Le code sera publié, et des exemplaires seront disponibles dans chacune des succursales des institutions qui y adhèrent.
4. Lesdits exemplaires mentionneront toujours le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'organe compétent auquel les consommateurs pourront s'adresser en cas de difficultés liées à l'application du code.
5. Les consommateurs seront informés de l'existence du code et de la possibilité de se le procurer par une mention spéciale dans la fiche européenne d'information standardisée.
6. Les associations européennes du secteur du crédit publieront un rapport annuel sur l'état de mise en œuvre du code.
7. La Commission européenne:
  - 7.1. contrôlera la mise en place du code et son efficacité;
  - 7.2. veillera à l'établissement d'un registre central énumérant les institutions qui offrent des prêts au logement, et parmi celles-ci, lesquelles ont adopté le code;
  - 7.3. publiera une recommandation énonçant le code, comme le prévoit le document COM(1999)232 du 11.05.1999;
  - 7.4. dans un délai de deux ans suivant la publication de cette recommandation, évaluera le fonctionnement du code sur la base du résultat de ses contrôles, des rapports annuels présentés par les associations européennes du secteur du crédit et de toute autre information disponible.

Aussitôt après, sous l'égide de la Commission européenne et sur la base des conclusions de son évaluation, le code sera révisé par l'ensemble des parties prenantes.

8. L'adhésion au code sera également ouverte aux institutions qui ne sont pas membres des associations européennes du secteur du crédit qui l'ont adopté.

## **PARTIE II: CODE DE CONDUITE VOLONTAIRE CONCERNANT LES PRÊTS AU LOGEMENT**

Le présent document est un code de conduite volontaire (ci-après "le code"), qui traite des informations non contractuelles à fournir au consommateur en matière de prêts au logement. Il constitue l'objet de l'Accord européen sur un code de conduite volontaire relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement (tels que définis dans l'accord), négocié et approuvé par les associations européennes de consommateurs et les associations européennes du secteur du crédit.

Les institutions adhérant au code s'engagent à fournir au consommateur, dans le respect des modalités d'application fixées d'un commun accord, et sous la forme décrite ci-après:

- des informations de caractère général sur les prêts au logement proposés;
- au stade précontractuel, des informations personnalisées présentées sous la forme d'une "fiche européenne d'information standardisée".

La décision finale d'accepter ou non une offre de crédit présentée par un prêteur appartient au consommateur.

**1. Informations générales à fournir au consommateur**

Les informations préliminaires sur les prêts au logement doivent inclure ou être assorties des informations suivantes, présentées selon le même format:

A – Prêteur:

1. Identité et adresse du prêteur;
2. Le cas échéant, identité et adresse de l'intermédiaire.

B - Prêt au logement:

1. Destinations possibles du prêt;
2. Forme de la sûreté;
3. Description des types de prêts au logement proposés, assortie d'un bref exposé des différences entre produits à taux fixe et à taux variable, avec leurs implications pour le consommateur;
4. Types de taux d'intérêt – fixe, variable et combinaisons des deux;
5. Coût indicatif d'un prêt au logement type pour le consommateur;
6. Liste des frais connexes (frais administratifs, frais d'assurance, frais juridiques, frais d'intermédiation, etc.);
7. Modalités de remboursement possibles (y compris le nombre, la périodicité et le montant des versements, le cas échéant);
8. Possibilité éventuelle d'un remboursement anticipé (le cas échéant, préciser à quelles conditions);
9. Nécessité éventuelle d'expertiser le bien immobilier concerné (le cas échéant, indiquer par quel expert);
10. Information générale sur la déductibilité fiscale des intérêts payés au titre d'un prêt au logement ou sur les autres dispositifs d'aide publique existants, ou bien indication du lieu où obtenir de plus amples renseignements;
11. Durée du délai de réflexion, le cas échéant;
12. Confirmation que l'institution prêteuse adhère bien au code et indication que des exemplaires sont disponibles dans ses locaux.

## 2. Informations à fournir dans la "fiche européenne d'information standardisée"

Le contenu de la fiche européenne d'information standardisée est exposé ci-après.

### FICHE EUROPÉENNE D'INFORMATION STANDARDISÉE

L'information standardisée ci-après fait partie intégrante de l'Accord européen sur un code de conduite volontaire relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement, dont vous pouvez demander un exemplaire à votre prêteur.

Rubrique	Description
<i>Remarques préliminaires</i>	<p>"Le présent document ne constitue pas une offre juridiquement contraignante.</p> <p>Les données chiffrées sont fournies de bonne foi, pour donner une représentation exacte de l'offre que pourrait faire le prêteur dans les conditions actuelles prévalant sur le marché et sur la base des informations fournies. Ces données peuvent toutefois fluctuer en fonction de l'évolution du marché.</p> <p>La communication de ces informations n'oblige pas le prêteur à octroyer un crédit."</p>
1 Prêteur	
2 Description du produit	<p>Cette rubrique vise à fournir une description concise, mais claire du produit.</p> <p>Il doit être précisé:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si la sûreté exigée est une hypothèque sur un bien immobilier ou une autre forme de sûreté couramment utilisée;</li> <li>- s'il s'agit d'un prêt au logement par reconstitution (qui suppose le service de la dette, avec remboursement global du principal à l'échéance) ou d'un prêt au logement avec amortissement du capital (qui suppose le paiement d'intérêts et le remboursement du principal sur toute la durée du prêt);</li> <li>- si les conditions du prêt dépendent de l'apport d'un certain capital par le consommateur (ce capital pouvant être exprimé en pourcentage de la valeur du bien immobilier);</li> <li>- et enfin, si les conditions du prêt dépendent de la garantie d'un tiers.</li> </ul>
3 Taux d'intérêt nominal (indiquer le type de taux et la durée de la période fixe)	<p>Cette rubrique vise à fournir des informations sur la condition essentielle du prêt, à savoir le taux d'intérêt. Le cas échéant, elle doit préciser son mode de variabilité (périodicité des révisions, période de verrouillage et clauses de pénalité correspondantes, taux plancher et taux plafond, etc.).</p> <p>Lorsque le prêt est à taux variable, il convient également de préciser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si le taux est indexé;</li> <li>- le cas échéant, le mécanisme d'indexation retenu.</li> </ul>
4 Taux annuel effectif global (TAEG) sur la base de la législation nationale ou, le cas échéant, taux effectif	<p>Lorsque la législation nationale ne prévoit pas de TAEG, c'est le taux effectif équivalent qui s'applique.</p>

5 Montant du crédit consenti et devise	
6 Durée du contrat de prêt au logement	
7 Nombre et périodicité des versements (peut varier)	
8 Pour un prêt au logement avec amortissement du principal, montant de chaque versement (peut varier)	
9 Pour les prêts au logement par reconstitution: - montant de chaque paiement périodique d'intérêts - montant de chaque versement périodique à la structure de reconstitution	<p>Le prêteur doit fournir une indication, réelle ou illustrative:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du montant des paiements périodiques d'intérêts, en fonction de la périodicité de ces paiements (cf. point 7);</li> <li>- du montant des versements périodiques de reconstitution à la structure destinataire, en fonction de la périodicité de ces versements (cf. point 7).</li> </ul> <p>Le cas échéant, un avertissement doit signaler que cette structure peut ne pas couvrir le montant emprunté.</p> <p>Si le prêteur fournit la structure de reconstitution et l'inclut en tant que telle dans son offre, une mention spéciale doit clairement indiquer si celle-ci est subordonnée ou non à l'accord du consommateur sur cette structure.</p>
10 Frais additionnels non récurrents, le cas échéant	<p>Il convient de fournir la liste des frais additionnels non récurrents que le consommateur doit acquitter lorsqu'il souscrit un prêt au logement.</p> <p>Lorsque ces coûts dépendent directement ou indirectement du prêteur, une estimation doit en être donnée.</p> <p>Le cas échéant, il doit être précisé si ces coûts sont à acquitter indépendamment du résultat de la demande de prêt.</p> <p>Il peut s'agir, par exemple:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de frais administratifs;</li> <li>- d'honoraires juridiques;</li> <li>- de frais d'expertise du bien immobilier.</li> </ul> <p>Lorsqu'une offre est subordonnée à la condition que les services susmentionnés soient fournis au consommateur par le prêteur (sous réserve que la législation nationale l'autorise), cela doit être clairement mentionné.</p>
11 Frais additionnels récurrents (non inclus au point 8)	<p>La liste des frais additionnels récurrents doit inclure, par exemple:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'assurance défaut de paiement (en cas de chômage/décès);</li> <li>- l'assurance incendie;</li> <li>- l'assurance immeuble et contenu.</li> </ul> <p>Lorsqu'une offre est subordonnée à la condition que les services susmentionnés soient fournis au consommateur par le prêteur (sous réserve que la législation nationale l'autorise), cela doit être clairement mentionné.</p>

12 Remboursement anticipé	<p>Le prêteur doit indiquer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'il existe ou non une possibilité de remboursement anticipé et, le cas échéant, les conditions qui s'appliquent en la matière;</li> <li>- les frais imputables, le cas échéant.</li> </ul> <p>Lorsqu'il n'est pas possible, à ce stade, de déterminer le montant de ces frais, il convient de mentionner que le consommateur devra acquitter une somme d'un montant suffisant pour couvrir la perte encourue par le prêteur du fait de la liquidation de la transaction.</p>
13 Dispositif de recours interne	Nom, adresse et numéro de téléphone du point de contact
14 Tableau d'amortissement illustratif	<p>Le prêteur doit fournir, à titre d'illustration, un tableau d'amortissement résumé qui indique, au minimum:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le montant des versements mensuels ou trimestriels (le cas échéant) pour la première année;</li> <li>- l'évolution des montants annuels pour la durée totale du prêt.</li> </ul> <p>Le tableau doit mentionner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le montant du capital remboursé;</li> <li>- le montant des intérêts;</li> <li>- le montant du capital restant dû;</li> <li>- le montant de chaque versement périodique;</li> <li>- le montant correspondant à la somme du principal et des intérêts.</li> </ul> <p>Il doit être précisé que le tableau a une valeur purement indicative. Si le prêt au logement proposé est à taux variable, un avertissement doit être inséré.</p>
15 Obligation de domicilier son compte bancaire et son salaire auprès du prêteur	