Commission de Surveillance du Secteur Financier

Circulaire CSSF 17/651

telle que modifiée par la circulaire CSSF 24/869

Concernant la loi du 23 décembre 2016 portant : 1. 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 ; et 2. modification du Code de la consommation (ci-après la « loi du 23 décembre 2016 »)

Circulaire CSSF 17/651

telle que modifiée par la circulaire CSSF 24/869

Concernant la loi du 23 décembre 2016 portant : 1. 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 ; et 2. modification du Code de la consommation (ci-après la « loi du 23 décembre 2016 »)

A tous les professionnels soumis à la surveillance prudentielle de la CSSF

Luxembourg, le 22 février 2017

Mesdames, Messieurs,

Nous vous informons que la loi du 23 décembre 2016 qui introduit un nouveau chapitre dans le Titre 2 du Livre 2 du Code de la consommation intitulé *« Chapitre 6- Contrats de crédit immobilier »* (ci-après le « chapitre 6 du Code de la consommation ») est entrée en vigueur le 1er janvier 2017, suite à sa publication au Mémorial A N° 302 du 28 décembre 2016. Le chapitre 6 du Code de la consommation comprend les articles L. 226-1 à L. 226-45.

La présente circulaire poursuit un double objectif, à savoir celui de présenter les grandes lignes du chapitre 6 du Code de la consommation et celui d'attirer l'attention sur l'entrée en vigueur de certaines « Orientations » de l'Autorité Bancaire Européenne applicables dans ce contexte. La présente circulaire informe également sur les caractéristiques que doit présenter l'exemple dit « représentatif » visé à l'article L. 226-6 (2) en matière de publicité relative à des contrats de crédit immobilier.

TABLE DES MATIÈRES

1. Champ d'application du chapitre 6 du Code de la consommation 4

2. Autorité compétente 4

3. Informations et pratiques précédant la conclusion du contrat de crédit immobilier 4

4. Informations sur les taux des contrats de crédit immobilier 5

5. Exécution des contrats de crédit immobilier et exercice des droits connexes 6

6. Intermédiaires de crédit immobilier 6

7. Règles de conduite et exigences concernant le niveau de connaissances et de compétences auxquelles doivent satisfaire les prêteurs et les intermédiaires de crédit immobilier..... 8

8. Dispositions d'exécution 10

1. Champ d'application du chapitre 6 du Code de la consommation

Le chapitre 6 du Code de la consommation s'applique :

- aux contrats de crédit garantis par une hypothèque, par une autre sûreté comparable sur des biens immobiliers à usage résidentiel, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel ; et
- 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.

2. Autorité compétente

La CSSF a été désignée par le législateur comme étant l'autorité compétente pour assurer l'application et l'exécution du chapitre 6 du Code de la consommation. La CSSF est également appelée à régler sur une base extrajudiciaire les litiges des consommateurs avec les prêteurs et les intermédiaires de crédit immobilier concernant des contrats de crédit immobilier et à promouvoir des mesures encourageant l'éducation des consommateurs en matière d'emprunt responsable et de gestion de l'endettement.

3. Informations et pratiques précédant la conclusion du contrat de crédit immobilier

L'article L. 226-6 prévoit que toute publicité concernant des contrats de crédit immobilier, qui indique un taux d'intérêt ou des chiffres relatifs au coût du crédit pour le consommateur mentionne de façon claire, concise et visible certaines informations dites « informations de base ». L'article L. 226-6 (2) prévoit que certaines de ces informations sont mentionnées à l'aide d'un exemple représentatif dont la CSSF détermine les caractéristiques.

A ce sujet la CSSF requiert que l'exemple représentatif présente les caractéristiques suivantes :

- le montant total du crédit et la durée de remboursement que le prêteur choisit pour son exemple doit correspondre au mieux aux caractéristiques du contrat de crédit dont le prêteur fait la publicité ;
- le montant total du crédit accordé dont il est question dans l'exemple représentatif doit être au moins égal à 50.000 euros ou à un multiple de ce montant et ne doit pas dépasser 800.000 euros ;
- la durée de remboursement est égale à cinq ans ou à un multiple de cinq sans pouvoir dépasser trente ans ;
- la publicité doit préciser que l'exemple représentatif a valeur d'exemple ;
- l'exemple est présenté dans une taille de caractère au moins aussi importante que celle utilisée pour les autres informations mentionnées dans la publicité ;
- l'exemple figure dans le corps de texte principal de la publicité et ne peut, par exemple, pas figurer dans une note en bas de page de la publicité.

L'article L. 226-8 prévoit que le prêteur, ou le cas échéant, l'intermédiaire de crédit immobilier fournit 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 immobilier, ceci au moyen d'une fiche d'information standardisée européenne dénommée « FISE ».

L'article L. 226-8 (2) prévoit que la FISE est reprise dans un règlement grand-ducal. La CSSF souhaite préciser à ce sujet que le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 portant modification de la partie réglementaire du Code de la consommation qui a été publié le 28 décembre 2016 dans le Mémorial A introduit le formulaire FISE et fournit des explications à ce sujet. Le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 précité peut être consulté sur le site Legilux :

https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2016/12/23/n24/jo

Les articles L. 226-9 et L. 226-10 prévoient en outre des explications et des informations sur les contrats de crédit immobilier que le prêteur, ou le cas échéant l'intermédiaire de crédit immobilier, fournit au consommateur.

Les articles L. 226-12 et L. 226-13 prévoient des dispositions relatives à l'évaluation de la solvabilité du consommateur. A cet égard, la CSSF souhaite attirer l'attention des prêteurs sur le cinquième paragraphe de l'article L. 226-12 aux termes duquel le prêteur ne peut accorder le crédit que le consommateur a sollicité que si le résultat de l'évaluation de la solvabilité indique que les obligations découlant du contrat de crédit immobilier seront vraisemblablement respectées conformément à ce qui est prévu par ledit contrat.

Il est à noter dans ce contexte que l'Autorité Bancaire Européenne a publié le 29 mai 2020 les « Orientations de l'ABE sur l'octroi et le suivi des prêts » (réf. EBA/GL/2020/06) (ci-après les « Orientations 2020/06 »). Les Orientations 2020/06, qui ont été mises en œuvre par la circulaire CSSF 22/824, précisent les dispositifs, processus et mécanismes de gouvernance interne, les exigences en matière de risque de crédit et de contrepartie, ainsi que les exigences relatives à l'évaluation de la solvabilité du consommateur.

Les Orientations 2020/06 apportent notamment des clarifications concernant :

- L'évaluation de la solvabilité de l'emprunteur notamment au travers d'analyses de sensibilité afin de tenir compte d'événements négatifs potentiels;
- L'évaluation de la capacité actuelle et future de l'emprunteur de remplir ses obligations au titre du contrat de prêt, ce qui comprend notamment une évaluation de la source de remboursement de l'emprunteur, en tenant compte des particularités du prêt, telles que sa nature, son échéance et son taux d'intérêt et en tenant également compte des dépenses engagées et autres dépenses non discrétionnaires ;
- La documentation et la conservation des informations permettant l'analyse du crédit, y inclus les vérifications nécessaires pour s'assurer de l'exactitude et de la fiabilité des informations.

Les Orientations 2020/06 sont disponibles sur le site de l'Autorité Bancaire Européenne :

Guidelines on loan origination and monitoring | European Banking Authority

4. Informations sur les taux des contrats de crédit immobilier

Il convient de noter que les articles L. 226-16 et L. 226-17 prévoient des dispositions spécifiques en matière d'information du consommateur sur des modifications du taux débiteur et en matière de crédits à taux variable.

Par ailleurs, l'article L. 226-19 prévoit que la formule mathématique à utiliser pour calculer le TAEG ainsi que les hypothèses complémentaires à utiliser, le cas échéant, pour le calcul du TAEG sont fixées par règlement grand-ducal. La CSSF souhaite préciser à ce sujet que le règlement grand-ducal du 23 décembre 2016 portant modification de la partie réglementaire du Code de la consommation qui a été publié le 28 décembre 2016 dans le Mémorial A prévoit la formule mathématique pour le calcul du TAEG et les hypothèses supplémentaires qui peuvent s'avérer nécessaires au calcul du TAEG. Le règlement grand-ducal précité peut être consulté sur le site Legilux :

https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2016/12/23/n24/jo

5. Exécution des contrats de crédit immobilier et exercice des droits connexes

L'article L. 226-20 accorde expressément un droit au remboursement anticipé au consommateur et prévoit des dispositions réglementant ce droit.

Par ailleurs, il y a lieu de noter que l'Autorité Bancaire Européenne a publié le 19 août 2015 les « Orientations de l'ABE sur les retards de paiement et la saisie » (réf. EBA/GL/2015/12) modifiées ultérieurement par les Orientations 2024/10 (ci-après les « Orientations 2015/12 »). Les Orientations 2015/12 ont pour objet d'améliorer la protection des consommateurs faisant face à des difficultés de paiement. De manière plus précise, les Orientations 2015/12 visent à fournir des détails sur les exigences énoncées à l'article 28 de la directive 2014/17/UE pour les contrats de crédit relevant du champ d'application de l'article 3 de la directive 2014/17/UE.

Les Orientations 2015/12 fournissent des précisions concernant :

- la mise en place de politiques et de procédures ;
- la coopération avec le consommateur ;
- la fourniture d'informations et d'aide au consommateur ;
- la documentation des interactions avec le consommateur et la conservation des dossiers ;
- l'externalisation.

Les Orientations 2015/12 sont disponibles sur le site de l'Autorité Bancaire Européenne :

Guidelines on arrears and foreclosure | European Banking Authority

6. Intermédiaires de crédit immobilier

La section 5 du chapitre 6 du Code de la consommation introduit l'intermédiaire de crédit immobilier dans la législation luxembourgeoise et détermine les conditions à remplir pour obtenir l'agrément en tant qu'intermédiaire de crédit immobilier. Il convient de noter que la CSSF a reçu la mission d'instruire les dossiers d'agrément, les agréments étant accordés par le ministre ayant la Place financière dans ses attributions.

La surveillance des activités des intermédiaires de crédit immobilier agréés au Luxembourg relève de la compétence de la CSSF.

Par ailleurs, les articles L. 226-30 et L. 226-31 concernent l'établissement de succursales et la libre prestation de services par les intermédiaires de crédit immobilier.

Il convient de noter à ce sujet que l'Autorité Bancaire Européenne a publié le 19 octobre 2015 les « Orientations relatives aux notifications de passeport pour les intermédiaires de crédit dans le cadre de la directive sur le crédit hypothécaire » (réf. EBA/GL/2015/19) (ci-après les « Orientations 2015/19 »). Les Orientations 2015/19 ont pour objet de fournir des détails sur les exigences en matière de notification de passeport énoncées à l'article 32 de la directive 2014/17/UE.

Les Orientations 2015/19 fournissent des précisions concernant :

- l'exercice de la libre prestation de services ;
- l'exercice de la liberté d'établissement ;
- la transmission de la notification ;
- l'enregistrement ;
- la notification des modifications apportées aux informations contenues dans la notification initiale.

Les Orientations 2015/19 sont disponibles sur le site de l'Autorité Bancaire Européenne :

Guidelines on passport notifications under MCD | European Banking Authority

7. Règles de conduite et exigences concernant le niveau de connaissances et de compétences auxquelles doivent satisfaire les prêteurs et les intermédiaires de crédit immobilier

L'article L. 226-36 évoque notamment des règles de conduite générales auxquelles doivent satisfaire les prêteurs et les intermédiaires de crédit immobilier.

Dans ce contexte, il convient de noter que l'Autorité Bancaire Européenne a publié le 22 mars 2016 les « Orientations sur les modalités de gouvernance et de surveillance des produits bancaires de détail (GSP) » (réf. EBA/GL/2015/18) (ci-après les « Orientations 2015/18 ») qui visent entre autres la directive 2014//17/UE sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel. Les Orientations 2015/18 ont pour objet de fournir des précisions sur les exigences en matière de gouvernance et de surveillance des produits bancaires de détail. De manière plus précise, les Orientations 2015/18 visent notamment à fournir des détails sur les exigences en matière de gouvernance et de surveillance des produits énoncées à l'article 7 (1) de la directive 2014/17/UE.

Les Orientations 2015/18 fournissent des précisions relatives aux modalités de gouvernance et de surveillance des produits notamment à l'attention des producteurs de produits de crédit concernant :

- la mise en place, la proportionnalité, la révision et la documentation ;
- les fonctions de contrôle interne des producteurs ;
- le marché cible ;
- le test des produits ;
- le suivi des produits ;
- la mesure corrective ;
- les canaux de distribution ;
- les informations destinées aux distributeurs.

Les Orientations 2015/18 fournissent en outre des précisions relatives aux modalités de gouvernance et de surveillance des produits notamment à l'attention des distributeurs de produits de crédit concernant :

- la mise en place, la proportionnalité, la révision et la documentation ;
- la gouvernance des distributeurs ;
- la connaissance du marché cible ;
- les informations sur les modalités du producteur et soutien de celles-ci.

Les Orientations 2015/018 sont disponibles sur le site de l'Autorité Bancaire Européenne :

Guidelines on product oversight and Governance |European Banking Authority

L'article L. 226-36 prévoit en outre des exigences concernant la politique de rémunération du personnel des prêteurs et des intermédiaires de crédit immobilier.

L'Autorité Bancaire Européenne a, à ce sujet, publié le 13 décembre 2016 les « Orientations sur les politiques et les pratiques de rémunération liées à la vente et à la fourniture de produits et de services de banque de détail » (réf. EBA/GL/2016/06) (ci-après les « Orientations 2016/06 »). Les Orientations 2016/06 ont pour objet de fournir des précisions sur les exigences en matière de politiques et de pratiques de rémunération liées aux produits et services de banques de détail. De manière plus précise, les Orientations 2016/06 visent notamment à fournir des détails sur les

exigences en matière de politiques et de pratiques de rémunération énoncées à l'article 7, paragraphe 2 de la directive 2014/17/UE.

Les Orientations 2016/06 fournissent des précisions relatives aux politiques et pratiques de rémunération concernant :

- leur élaboration ;
- leur documentation, leur notification et leur accessibilité ;
- leur approbation ;
- leur suivi.

Les Orientations 2016/06 sont disponibles sur le site de l'Autorité Bancaire Européenne :

Guidelines on sales staff remuneration | European Banking Authority

L'article L. 226-38 prévoit les exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences auxquelles doivent satisfaire notamment le personnel des prêteurs et des intermédiaires de crédit immobilier en matière de contrats de crédit immobilier.

L'article L. 226-38 (3) prévoit que jusqu'au 21 mars 2019, les exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences sont réputées être remplies lorsque les personnes concernées justifient d'une expérience professionnelle d'au moins trois années dans les domaines liés à l'octroi, à la distribution et à l'intermédiation de produits de crédit.

8. Dispositions d'exécution

La CSSF est investie d'un pouvoir de sanction pour ce qui regarde le respect de certaines dispositions du chapitre 6 du Code de la consommation.

Il est à noter que les dispositions du chapitre 6 du Code de la consommation sont impératives et que le consommateur peut demander la nullité de toute clause ou combinaison de clauses d'un contrat de crédit immobilier, conclue en violation du chapitre 6 du Code de la consommation.

Concernant l'application du chapitre 6 du Code de la consommation, il convient de relever les dispositions concernant certaines échéances :

- le chapitre 6 du Code de la consommation ne s'applique pas aux contrats de crédit immobilier en cours au 21 mars 2016 ;
- les intermédiaires de crédit immobilier qui ont exercé les activités d'intermédiaire de crédit immobilier et qui ne sont pas encore agréés, peuvent continuer d'exercer ces activités jusqu'au 21 mars 2017 ;
- les prêteurs et les intermédiaires de crédit immobilier ayant exercé des activités régies par le chapitre 6 du Code de la consommation avant le 20 mars 2014 se conforment à l'article L. 226-37 du chapitre 6 (exigences concernant le niveau de connaissances et de compétences) avant le 21 mars 2017.

Veuillez recevoir, Mesdames, Messieurs, l'assurance de nos sentiments distingués.

Claude WAMPACH
Directeur

Marco ZWICK
Directeur

Jean-Pierre FABER
Directeur

Françoise KAUTHEN
Directeur

Claude MARX
Directeur général