

# **IOBSP**

## **Formation continue**



**IEPB**

**Edition 2017**  
**Tous droits réservés**

# **Cours annuel obligatoire des IOBSP pour l'année 2017**

**Les effets de la transposition de la Directive sur le crédit hypothécaire sur les biens à usage d'habitation.**

## Préambule

**Article L519-4-1 du code monétaire et financier**, modifié par Ordonnance n°2016-351 du 25 mars 2016 - art. 8

Les intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement doivent se comporter d'une manière **honnête, équitable, transparente et professionnelle en tenant compte des droits et des intérêts des clients**, y compris des clients potentiels.

Les intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement sont tenus au **respect de règles de bonne conduite** fixées par décret en Conseil d'Etat en fonction de la nature de l'activité qu'ils exercent. Ces règles prévoient notamment les obligations à l'égard de leurs clients pour leur bonne information et le respect de leurs intérêts.

## I. Contexte

### A. Impact.

La directive MCD comporte des dispositions applicables aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit dans les domaines suivants :

- **L'offre et la distribution de crédit** : le directive prévoit notamment
  - la mise à disposition des consommateurs d'informations générales concernant le contrat de crédit immobilier,
  - une information précontractuelle fournie sous la forme d'une fiche d'information (synthétique inspirée de la fiche existant en matière de crédit à la consommation),
  - la fourniture d'explications adéquates et un devoir d'alerte, ainsi que
  - L'encadrement de l'analyse de la solvabilité des emprunteurs.
  
- **Le service de conseil** : une ordonnance institue un service de conseil distinct de l'octroi de crédit et de l'activité d'intermédiation et encadre sa fourniture. L'article **L 519-1-1 du code monétaire et financier** nous en donne une définition et les modalités de son exercice.
- **Les règles de bonne conduite et de rémunération** : ces règles viennent renforcer les obligations existantes.
- **Les exigences de compétences professionnelles** : les textes imposent 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.
- **Exercice de l'activité d'intermédiaire transfrontalier** : La nouvelle réglementation instaure et organise l'exercice de l'activité d'intermédiaire en libre prestation de service ou en libre établissement sur le territoire de l'Union européenne, en matière de crédit immobilier.
- **La sanction des nouvelles obligations insérées dans le code de la consommation** : le code de la consommation institue

des sanctions civiles et ou pénales liées au non-respect des nouvelles obligations mises en place.

Le Décret no 2016-607 du 13 mai 2016 pris en Conseil d'Etat porte application des dispositions de l'ordonnance précitée. Il comporte des dispositions d'application notamment relatives aux modalités d'offre, de distribution et d'exécution des contrats de crédit immobilier ainsi qu'à l'assiette et au calcul du taux annuel effectif global (TAEG). Il précise les conditions d'exercice du service de conseil en matière de crédit immobilier introduit par l'ordonnance précitée ainsi que les modalités de mise en oeuvre des obligations de compétences professionnelles des intermédiaires.

Enfin, ce décret porte application des dispositions de l'ordonnance précitée en matière de publicité relative aux contrats de crédits immobiliers. Il précise le contenu et les modalités de présentation de l'exemple représentatif à l'aide duquel sont fournies les informations devant figurer dans toute publicité comportant un taux d'intérêt ou des éléments chiffrés relatif au coût du crédit pour le consommateur. Il précise par ailleurs les modalités de mise en oeuvre des obligations de compétences professionnelles des prêteurs en matière de crédit immobilier, ainsi que des obligations de formation des évaluateurs de biens immobiliers.

## ***B. Les contraintes nouvelles :***

### **1. S'agissant des établissements de crédits :**

Bien que le crédit immobilier soit actuellement largement encadré par le livre III du code de la consommation, la transposition de la directive MCD impose l'inscription dans la réglementation de nouvelles formalités :

- obligation d'information générale, remise d'une fiche d'information précontractuelle standardisée (FISE),
- explications adéquates et de mise en garde,
- étude de solvabilité,
- modalités d'évaluation du bien immobilier le cas échéant,

- encadrement du service de conseil /service de conseil indépendant,
- information en cas de modification du taux débiteur,
- recours à la méthode de calcul du TAEG,
- règles de conduite, de rémunération et de compétence pour les personnels.

## **2. S'agissant des intermédiaires de crédit :**

- obligation d'information générale,
- remise d'une fiche d'information précontractuelle standardisée (FISE),
- explications adéquates et de mise en garde,
- encadrement du service de conseil /service de conseil indépendant,
- recours à la méthode de calcul du TAEG,
- règles de bonne conduite, de rémunération et de compétence pour les personnels.

### ***C. Allègements et simplifications***

Essentiellement renforcement de l'information précontractuelle au profit de l'emprunteur.

S'agissant des professionnels (prêteurs et intermédiaires de crédit) : harmonisation au niveau du marché européen des règles en matière de distribution et fourniture de crédit immobilier et institution pour les intermédiaires de crédit d'un passeport unique facilitant leur libre circulation au sein de ce marché.

## **II. Rappel de Définitions relatives aux opérations de crédits.**

### ***A. Un crédit***

Une opération ou contrat de crédit, un contrat en vertu duquel un prêteur consent ou s'engage à consentir à l'emprunteur un crédit, sous la forme d'un délai de paiement, d'un prêt, y compris sous forme de découvert ou de toute autre facilité de paiement similaire,

à l'exception des locations avec option d'achat (LOA) et LLD (location longue durée).

### ***B. Coût total du crédit pour l'emprunteur***

Il s'agit de tous les coûts, y compris les intérêts, les frais, les taxes, les commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, supportés par l'emprunteur et connus du prêteur à la date d'émission de l'offre de crédit ou de l'avenant au contrat de crédit, ou dont le montant peut être déterminé à ces mêmes dates, et qui constituent une condition pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées.

**Ce coût ne comprend pas les frais liés à l'acquisition des immeubles mentionnés au 1° de l'article L. 313-1 du CC tels que les taxes y afférentes, ni les frais d'acte notarié, ni les frais à la charge de l'emprunteur en cas de non-respect de l'une de ses obligations prévues dans le contrat de crédit.**

### ***C. Taux débiteur***

Anciennement appelé taux nominal, le taux débiteur est le taux d'intérêt exprimé en pourcentage fixe ou variable, appliqué au capital emprunté ou au montant de crédit utilisé, sur une base annuelle. Le taux débiteur est fixe lorsque le contrat de crédit prévoit soit un taux débiteur constant sur toute la durée du contrat de crédit, soit plusieurs taux débiteurs constants appliqués à des périodes partielles prédéterminées ; dans ce dernier cas, le taux est fixe uniquement pour ces périodes partielles, dans les autres cas, le taux débiteur est variable ou révisable.

### ***D. Le TAEG Généralisé***

#### **1. Que contient le TAEG ?**

Pour toutes les opérations de crédit, le taux effectif global est dénommé " taux annuel effectif global " et calculé à terme échu, exprimé pour cent unités monétaires, selon la méthode

d'équivalence définie par la formule figurant en annexe au présent article. La durée de la période doit être expressément communiquée à l'emprunteur.

Sont compris dans le taux annuel effectif global du prêt, lorsqu'ils sont nécessaires pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées, notamment :

- a) Les frais de dossiers ;
- b) Les frais payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels ;
- c) Les coûts d'assurance et de garanties obligatoires;
- d) Les frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné, d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement ;
- e) Le coût de l'évaluation du bien immobilier, hors frais d'enregistrement liés au transfert de propriété du bien immobilier.

### **3° Ne sont pas compris dans le taux annuel effectif global :**

- a) Les frais liés à l'acquisition des immeubles tels que les taxes y afférentes, les frais d'acte notarié établis en application du décret n° 78-262 du 8 mars 1978 portant fixation du tarif des notaires ;
- b) Les frais à la charge de l'emprunteur en cas de non-respect de l'une de ses obligations prévues dans le contrat de crédit.

## **2. Formule de calcul du TAEG**

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

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

**X** est le TAEG ;

**m** désigne le numéro d'ordre de la dernière utilisation effectuée sur le crédit ;

**k** désigne le numéro d'ordre de la dernière utilisation effectuée sur le crédit, donc  $1 \leq k \leq m$

**C<sub>k</sub>** est le montant de la dernière utilisation effectuée sur le crédit numéro k ;

**t<sub>k</sub>** désigne l'intervalle de temps, exprimé en années et fractions d'année, entre la date de la première utilisation effectuée sur le crédit et la date de chacune des utilisations suivantes effectuées, donc  $t_1 = 0$  ;

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

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

**D<sub>l</sub>** est le montant d'un remboursement ou paiement de frais ;

**s<sub>l</sub>** est l'intervalle de temps, exprimé en années et fractions d'années, entre la date de la première utilisation effectuée sur le crédit et la date de chaque remboursement ou paiement de frais

