



COMMISSION DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES

Bruxelles, le 1er mars 2001  
C(2001) 477 final - FR

**RECOMMANDATION DE LA COMMISSION**

**du 1er mars 2001**

**relative à l'information précontractuelle devant être fournie aux consommateurs  
par les prêteurs offrant des prêts au logement**

## RECOMMANDATION DE LA COMMISSION

du 1er mars 2001

### **relative à l'information précontractuelle devant être fournie aux consommateurs par les prêteurs offrant des prêts au logement**

LA COMMISSION DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES,

vu le traité instituant la Communauté européenne, et notamment son article 211, deuxième tiret,

- (1) considérant que la réalisation d'un marché unique des services financiers offrant aux consommateurs un niveau élevé de protection constitue une priorité pour la Communauté; que la souscription d'un contrat de prêt au logement est souvent l'engagement financier le plus important que prend un consommateur; que les prêts au logement sont l'un des domaines des services financiers où les consommateurs sont susceptibles de tirer un profit considérable d'une activité transfrontalière accrue, pour autant que des mesures de protection appropriées soient mises en place;
- (2) considérant qu'il est essentiel, dans ce contexte, que les éléments d'information précontractuelle sur les conditions auxquelles les prêts au logement sont proposés dans la Communauté soient transparents et comparables; qu'à cette fin, il convient que les prêteurs soient invités à fournir aux consommateurs deux séries d'informations harmonisées, à savoir des informations de caractère général et des informations personnalisées; que ces dernières devraient être présentées par écrit, sous une forme standard appelée "fiche européenne d'information standardisée";
- (3) considérant que les éléments d'information, tant généraux que personnalisés, devant être fournis aux consommateurs par les prêteurs ont fait l'objet de négociations, sous les auspices de la Commission, entre les associations et fédérations représentant les prêteurs, d'une part, et les consommateurs, d'autre part; que ces négociations ont débouché sur un "code de conduite volontaire relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement" (ci-après dénommé "code"), dont un exemplaire peut être obtenu auprès des prêteurs qui y adhèrent; que l'adhésion au code est ouverte à tous les prêteurs offrant des prêts au logement, qu'ils soient ou non membres de l'une des associations ou fédérations ayant participé aux négociations;
- (4) considérant que dans certains États membres, il existe déjà des obligations supplémentaires au niveau national en ce qui concerne l'information précontractuelle des consommateurs sur les prêts au logement; qu'il est souhaitable que ces informations supplémentaires soient regroupées avec celles qui figurent sur la "fiche européenne d'information standardisée", de telle manière que les consommateurs puissent procéder à des comparaisons au niveau européen; que lorsqu'un État membre impose aux prêteurs d'autres États membres de fournir aux consommateurs des éléments d'information précontractuelle en sus de ceux énumérés en annexe, il est invité à veiller à ce que ces éléments soient conformes au droit communautaire;

- (5) considérant qu'il convient que la présente recommandation concerne les prêts au logement souscrits tant au niveau national qu'au niveau transfrontalier, à l'exclusion des accords de crédit qui sont couverts par la directive 87/102/CEE du Conseil du 22 décembre 1986 relative au rapprochement des dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres en matière de crédit à la consommation<sup>1</sup>, modifiée en dernier lieu par la directive 98/7/CE du Parlement européen et du Conseil<sup>2</sup>;
- (6) considérant que la Commission établira un registre central des prêteurs offrant des prêts au logement, dans lequel il sera indiqué si lesdits prêteurs adhèrent ou non au code, ainsi que la date à laquelle ils auront notifié leur éventuelle adhésion à la Commission; que la Commission s'assurera, par des moyens appropriés, que le grand public puisse avoir accès au registre central;
- (7) considérant que la Commission veillera au respect de la présente recommandation et elle en évaluera l'efficacité; qu'en cas de respect insuffisant, elle déterminera s'il convient ou non de proposer des mesures législatives contraignantes,

RECOMMANDE:

*Article premier*  
*Champ d'application*

La présente recommandation concerne l'information précontractuelle à fournir aux consommateurs pour des prêts au logement souscrits tant au niveau national qu'au niveau transfrontalier.

Les accords de crédit couverts par la directive 87/102/CEE sont exclus du champ d'application de la présente recommandation.

*Article 2*  
*Définition*

Pour les besoins de cette recommandation, 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.

*Article 3*  
*Principes*

Le prêteur devrait fournir au consommateur, au stade précontractuel:

- a) les informations de caractère général indiquées à l'annexe I;
- b) des informations personnalisées, présentées au moyen de la "fiche européenne d'information standardisée" figurant à l'annexe II.

---

<sup>1</sup> JOL 42 du 12.2.1987, p. 48.

<sup>2</sup> JOL 101 du 1.4.1998, p. 17.

Le prêteur devrait, en outre, fournir au consommateur le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'organe compétent auxquels le consommateur peut s'adresser en cas de difficultés liées à l'application du "code de conduite volontaire relatif à l'information précontractuelle concernant les prêts au logement" (ci-après dénommé "code").

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

#### *Article 4*

##### *Exigences nationales concernant la fourniture d'éléments d'information précontractuelle supplémentaires aux consommateurs*

Les États membres qui exigent la fourniture d'éléments d'information précontractuelle supplémentaires aux consommateurs sont invités à prendre toute mesure utile afin que ces informations soient regroupées avec celles qui figurent sur la "fiche européenne d'information standardisée" d'une manière qui ne porte pas préjudice à la comparabilité transfrontalière.

Chaque État membre est de plus invité à veiller à ce que ces exigences supplémentaires ne soient applicables aux prêteurs d'autres États membres offrant des prêts au logement sur son territoire qu'à la condition qu'elles servent l'intérêt général et soient conformes à la législation communautaire.

Dans ce cas, l'État membre d'accueil est invité à notifier ces exigences à la Commission, de manière à ce que celle-ci puisse les examiner dans le cadre du contrôle prévu à l'article 6.

#### *Article 5*

##### *Établissement d'un registre par la Commission*

La Commission établira un registre central des prêteurs offrant des prêts au logement, qui indiquera si ceux-ci adhèrent ou non au code.

#### *Article 6*

##### *Contrôle exercé par la Commission*

La Commission veillera au respect de la présente recommandation.

Deux ans après l'adoption de la présente recommandation, la Commission, en évaluera l'efficacité, sur la base des contrôles qu'elle aura effectués, des rapports annuels d'avancement rédigés par les associations européennes du secteur du crédit et de toute autre information disponible.

#### *Article 7*

##### *Disposition finale*

Les États membres et les prêteurs offrant des prêts au logement dans la Communauté, qu'ils soient ou non membres des associations et fédérations ayant négocié le code, sont invités à se conformer à la présente recommandation pour le 30 septembre 2002 au plus tard.

*Article 8*  
*Destinataires*

Les États membres sont destinataires de la présente recommandation.

Fait à Bruxelles, le 1er mars 2001.

*Par la Commission*

*Frits BOLKESTEIN*  
*Membre de la Commission*

## ANNEXE I

Les informations préliminaires sur les prêts au logement devraient inclure les informations suivantes ou être accompagnées de ces informations, 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, à quelles conditions)
9. Nécessité éventuelle d'expertiser le bien immobilier concerné (le cas échéant, 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 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

## ANNEXE II

### 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 prévue est une hypothèque sur un bien immobilier ou une autre forme de sûreté communément 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 l'élément essentiel 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; et</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)	
<p>9 Pour les prêts au logement par reconstitution:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- montant de chaque paiement périodique d'intérêts</li> <li>- montant de chaque versement périodique à la structure de reconstitution</li> </ul>	<p>Le prêteur doit fournir une indication, réelle ou illustrative:</p> <p>a) du montant des paiements périodiques d'intérêts, en fonction de la périodicité de ces paiements (cf. point 7);</p> <p>b) du montant des versements périodiques de reconstitution à la structure destinataire, en fonction de la périodicité de ces versements (cf. point 7).</p> <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 initiaux 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>

<p>11 Frais additionnels récurrents (non inclus au point 8)</p>	<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>
<p>12 Remboursement anticipé</p>	<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>
<p>13 Dispositif de recours interne</p>	<p>Nom, adresse et numéro de téléphone du point de contact</p>
<p>14 Tableau d'amortissement illustratif</p>	<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>- suivi 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>
<p>15 Obligation de domicilier son compte bancaire et son salaire auprès du prêteur</p>	

