**Projet de loi 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**

Le projet de loi sous rubrique a pour objet de transposer en droit luxembourgeois la directive 2014/17/UE sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel (…). Elle ambitionne l'intégration du marché européen des crédits hypothécaires, tout en garantissant un niveau élevé de protection des consommateurs, par la mise en place d'un cadre légal harmonisé à l'échelle de l'Union européenne dans le domaine des contrats de crédit immobilier à l'instar de la directive 2008/48/CE concernant les contrats de crédit aux consommateurs, transposée en droit national par la loi modifiée du 8 avril 2011 portant introduction d'un Code de la consommation, qui a harmonisé le régime légal s'appliquant aux crédits à la consommation.

Le projet de loi prévoit que le prêteur ou, le cas échéant, l’intermédiaire de crédit immobilier, fournisse 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. Ces informations personnalisées sont à transmettre, en temps utile avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de crédit immobilier, sur un support papier ou sur un autre support durable au moyen de la **fiche d'information standardisée européenne (FISE)** dont le contenu est d’harmonisation maximale. La FISE est reprise par un règlement grand-ducal.

En sus de la mise à disposition d'informations clés sur le contrat de crédit immobilier, le prêteur est tenu à procéder à l'évaluation de **la solvabilité du consommateur** avant la conclusion dudit contrat. Cette évaluation doit prendre en compte les facteurs pertinents impactant la probabilité que le consommateur remplisse ses obligations aux termes du contrat de crédit immobilier. Dans une optique de protection du consommateur, le prêteur ne peut accorder le crédit que si le résultat de l'évaluation de la solvabilité indique que les obligations découlant du contrat de crédit immobilier seront vraisemblablement respectées. Le prêteur reste libre de refuser d’accorder un crédit sur base du principe de la liberté contractuelle. Conformément à la directive 2014/17/UE, la solvabilité du consommateur doit être réévaluée sur la base d’informations mises à jour avant qu’une augmentation significative du montant total du crédit ne soit accordée après la conclusion du contrat de crédit, à moins que ce crédit supplémentaire n’ait été prévu et intégré dans l’évaluation initiale de la solvabilité*.*

En ce qui concerne le **remboursement anticipé**, le directive 2014/17/UE consacre le droit au remboursement anticipé intégral ou partiel des contrats de crédit immobilier à titre résidentiel pour le consommateur et prévoit, en contrepartie, que « *les États membres peuvent prévoir que le prêteur a droit à une indemnisation équitable et objective, lorsque cela s’avère justifié, pour les éventuels coûts directement supportés du fait du remboursement anticipé du crédit, mais n’impose pas de pénalité au consommateur. À cet égard, l’indemnisation ne dépasse pas la perte financière du prêteur. Dans ces conditions, les États membres peuvent prévoir que l’indemnisation ne peut dépasser un certain niveau ou qu’elle ne peut être autorisée que pour une certaine durée*».

En ligne avec l'esprit de la directive 2014/17/UE et dans le but d'assurer une protection adéquate du consommateur moyen souhaitant rembourser par anticipation son crédit immobilier, les auteurs du projet de loi ont décidé de suivre la pratique la plus répandue dans les pays voisins et d'imposer, dans certaines limites, un plafond que cette indemnité ne peut dépasser. A l'instar de la législation française, l'indemnité en question est alors plafonnée à six mois d'intérêts sur le capital que le consommateur souhaite rembourser de manière anticipative, calculés au taux débiteur applicable au contrat de crédit immobilier le jour du remboursement anticipé. Ce plafond ne s'applique qu'aux remboursements anticipés qui ont trait aux contrats de crédit immobilier contractés en vue de l'acquisition d'un logement qui a servi d'habitation effective et principale au consommateur pendant une période ininterrompue de deux ans au moins et dont le montant cumulé ne dépasse pas 450.000 euros. Cette disposition, qui ne s'applique qu'aux contrats de crédit immobilier conclus après le 21 mars 2016, vise à assurer que le consommateur moyen pourra procéder au remboursement anticipé de son crédit immobilier moyennant paiement d'une indemnité raisonnable. Pour la partie des remboursements anticipés cumulés qui dépasse 450.000 euros, le prêteur peut facturer les coûts réels et objectivement justifiés qu'il encourt dû au remboursement anticipé du consommateur.

L'introduction et l'encadrement du **statut d'intermédiaire de crédit immobilier** en droit luxembourgeois constituent une innovation dans la mesure où ce type de professionnel n'a pas encore opéré sur le marché luxembourgeois des crédits immobiliers et n'a pas été soumis jusqu'à présent à une réglementation expresse. A cet effet, la Commission de surveillance du secteur financier (CSSF) se voit confier une nouvelle compétence qui consiste à contrôler l'accès et surveiller l'activité d'intermédiaire de crédit immobilier. Les intermédiaires de crédit immobilier doivent obtenir un agrément auprès du ministre ayant la Place financière dans ses attributions afin de pouvoir exercer leurs activités. Ils sont inscrits sur le registre des intermédiaires de crédit immobilier établi par la CSSF. L'intermédiaire de crédit immobilier agréé bénéficie du passeport européen et peut exercer son activité par voie de l'établissement de succursales ou par voie de libre prestation de services dans d'autres Etats membres de l'Union européenne.

Le projet de loi comporte en outre des dispositions relatives aux modalités de **calcul et à l'assiette du taux annuel effectif global** (TAEG) qui sont d'harmonisation maximale au même titre que la FISE susmentionnée. 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 reprises par un règlement grand-ducal.