

N° 7025⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2016-2017

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

* * *

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
<i>Amendements adoptés par la Commission des Finances et du Budget</i>	
1) Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'Etat (18.11.2016).....	1
2) Texte coordonné.....	5

*

**DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES
AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT**

(18.11.2016)

Monsieur le Président,

Me référant à l'article 19 (2) de la loi du 12 juillet 1996 portant réforme du Conseil d'Etat, j'ai l'honneur de vous faire parvenir 6 amendements au projet de loi mentionné sous rubrique que la Commission des Finances et du Budget a adoptés lors de sa réunion du 18 novembre 2016.

Je joins en annexe, à toutes fins utiles, un texte coordonné du projet de loi, qui reprend les amendements parlementaires proposés.

Amendement 1 concernant l'article unique, point 2°, du projet de loi à l'endroit du futur article L. 226-1 du Code de la consommation:

A l'article unique, point 2°, du projet de loi, l'article L. 226-1 est modifié comme suit:

1° A la suite du point 3, il est inséré un nouveau point 4 qui prend la teneur suivante:

„4. „contrat de crédit immobilier en fonds partagés“: un contrat de crédit immobilier dont le capital remboursable est fondé sur un pourcentage, établi contractuellement, de la valeur du bien immobilier au moment du remboursement ou des remboursements du capital;“;

2° Les actuels points 4 et 5 deviennent les nouveaux points 5 et 6;

3° A la suite du nouveau point 6 (ancien point 5), sont insérés les nouveaux points 7 et 8 libellés comme suit:

„7. „crédit pont ou relais“: un contrat de crédit immobilier sans durée fixe ou devant être remboursé dans un délai de douze mois, utilisé par un consommateur comme moyen de

financement temporaire lors de la transition vers une autre solution financière pour le bien immobilier;

8. „engagement conditionnel ou garantie“: un contrat de crédit immobilier qui sert de garantie à une opération distincte, mais auxiliaire, et dans lequel le capital garanti par un bien immobilier n'est prélevé que si l'un ou plusieurs des événements mentionnés dans le contrat se produisent;“;

4° Les anciens points 6 à 23 deviennent les nouveaux points 9 à 26;

5° Il est inséré un point-virgule à la fin du nouveau point 21 (ancien point 18);

6° Les références croisées sont adaptées à travers le projet de loi.

Motivation de l'amendement

L'amendement donne suite à l'avis du Conseil d'Etat qui demande que les définitions figurant aux points 23, 24 et 25 de l'article 4 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 (ci-après „directive 2014/17/UE) soient insérées dans le futur article L. 226-1 du Code de la consommation. Les points 4 à 23 sont renumérotés en conséquence et les références auxdits points sont ajustées à travers le projet de loi. L'amendement procède encore au redressement d'une erreur purement formelle à l'endroit du nouveau point 21.

Amendement 2 concernant l'article unique, point 2°, du projet de loi à l'endroit du futur article L. 226-9 du Code de la consommation

A l'article unique, point 2°, du projet de loi, l'article L. 226-9 est complété par un alinéa 3 qui prend la teneur suivante:

„Le prêteur, ou le cas échéant, l'intermédiaire de crédit immobilier, avertit le consommateur lorsque, compte tenu de la situation financière de ce dernier, un contrat de crédit immobilier peut induire des risques spécifiques pour ce dernier.“

Motivation de l'amendement

Dans l'esprit d'un renforcement de la protection des consommateurs et conformément à l'objectif des „prêts responsables“, l'amendement vise à obliger le prêteur, ou le cas échéant, l'intermédiaire de crédit immobilier, d'avertir le consommateur lorsque, compte tenu de la situation financière de ce dernier, un contrat de crédit immobilier peut induire des risques spécifiques pour ce dernier. L'amendement qui met en œuvre une disposition optionnelle figurant à l'article 22, paragraphe 5 de la directive 2014/17/UE donne suite à l'avis de l'Union luxembourgeoise des consommateurs.

Amendement 3 concernant l'article unique, point 2°, du projet de loi à l'endroit du futur article L. 226-12 du Code de la consommation

A l'article unique, point 2°, du projet de loi, l'article L. 226-12, paragraphe 5, alinéa 1^{er} est modifié comme suit:

1° Les mots „accorde uniquement“ sont remplacés par les mots „ne peut accorder“;

2° Le mot „que“ est inséré entre les mots „consommateur“ et „si“.

Motivation de l'amendement

L'amendement vise à préciser, dans un souci de clarté juridique, qu'il n'y a pas d'obligation pour le prêteur d'accorder le crédit immobilier en cas d'évaluation positive de la solvabilité du consommateur, le prêteur restant libre de refuser d'accorder un crédit sur base du principe de la liberté contractuelle.

Amendement 4 concernant l'article unique, point 2°, du projet de loi à l'endroit du futur article L. 226-14 du Code de la consommation

A l'article unique, point 2°, du projet de loi, l'article L. 226-14, paragraphe 1^{er} est modifié comme suit:

„(1) Il est créé un comité interministériel qui a pour mission d'élaborer des projets de règles d'évaluation des biens immobiliers résidentiels aux fins de prêts hypothécaires.“

Les règles d'évaluation **de la valeur vénale** des biens immobiliers résidentiels aux fins de prêts hypothécaires à appliquer pour les besoins du présent chapitre sont définies dans un règlement grand-ducal. **Ces règles d'évaluation visent à déterminer de manière fiable le prix qu'un acquéreur ne présentant aucun intérêt particulier pour le bien concerné serait disposé à payer.**

~~Un règlement grand-ducal détermine la composition et le fonctionnement du comité interministériel, ainsi que les indemnités à verser à ses membres et aux experts qu'il pourra convoquer.~~

Motivation de l'amendement

L'amendement tient compte de l'opposition formelle du Conseil d'Etat. Conformément au prescrit constitutionnel, l'amendement vise à préciser l'objectif assigné à la mesure d'exécution qui consiste dans la définition des facteurs techniques qui serviront à la détermination de la valeur qu'accepterait de payer pour l'acquisition du bien immobilier résidentiel concerné un acquéreur quelconque n'ayant pas de raison exceptionnelle de convenance de vouloir acquérir plus particulièrement le bien immobilier vendu de préférence à d'autres biens similaires. La valeur vénale ainsi déterminée doit être objective et correspond au jeu normal de l'offre et de la demande sur le marché immobilier.

Enumérer dans le projet de loi de manière exhaustive les critères à considérer pour une telle évaluation s'avère délicat dans la mesure où la liste des critères pertinents varie en fonction du bien à évaluer et des circonstances de cette évaluation. Sont à différencier notamment les cas d'un immeuble existant, d'un immeuble à construire ou d'un terrain, les cas d'une maison ou d'un appartement etc. Les critères à prendre en compte, selon le cas, sont multiples et de nature technique (localisation géographique, état d'apparence général, superficie (surface habitable et superficie du terrain), année de construction, classe énergétique, autres critères spécifiques de nature purement technique, etc.).

L'amendement précise dès lors dans la loi en projet les principes et points essentiels de la mesure d'exécution, à savoir la détermination de manière fiable du prix qu'un acquéreur ne présentant aucun intérêt particulier pour le bien concerné serait disposé à payer. La détermination des critères de nature technique servant à déterminer, selon le cas, la valeur vénale est attribuée au pouvoir réglementaire.

L'amendement tient encore compte de l'avis du Conseil d'Etat en supprimant la référence au comité interministériel et au règlement grand-ducal afférent.

Amendement 5 concernant l'article unique, point 2°, du projet de loi à l'endroit du futur article L. 226-38 du Code de la consommation

A l'article unique, point 2°, du projet de loi, l'article L. 226-38, paragraphe 1^{er} est modifié comme suit:

„(1) Les exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences dans le domaine des contrats de crédit immobilier du personnel des prêteurs et des intermédiaires de crédit immobilier ainsi que des personnes visées à l'article L. 226-25, paragraphe 1^{er} **se basent sur: sont établies par voie de règlement de la CSSF.**

Les exigences minimales visées à l'alinéa 1^{er} incluent au moins:

1. la connaissance suffisante des formules de contrats de crédit immobilier et des services auxiliaires généralement proposés avec ces produits;
2. la connaissance suffisante du Code de la consommation et notamment des dispositions relatives aux contrats de crédit immobilier;
3. la connaissance et compréhension suffisantes des procédures d'achat de biens immobiliers;
4. la connaissance suffisante de l'évaluation des garanties;
5. la connaissance suffisante de l'organisation et du fonctionnement des cadastres;
6. la connaissance suffisante du marché du crédit immobilier au Luxembourg;
7. la connaissance suffisante des normes déontologiques;
8. la connaissance suffisante du processus d'évaluation de la solvabilité du consommateur ou, le cas échéant, la compétence pour évaluer la solvabilité du consommateur;
9. le niveau suffisant de compétences financières et économiques.

Les exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences peuvent varier en fonction des rôles et responsabilités du personnel et des dirigeants concernés.“

Motivation de l'amendement

L'amendement tient compte de l'opposition formelle du Conseil d'Etat et vise à supprimer la référence au règlement CSSF afin de clarifier que les exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences dans le domaine des contrats de crédit immobilier visées à l'article L. 226-38 se basent sur les neuf points énoncés audit article du Code de la consommation.

Amendement 6 concernant l'article unique, point 2°, du projet de loi à l'endroit du futur article L. 226-41 du Code de la consommation

A l'article unique, point 2°, du projet de loi, l'article L. 226-41, paragraphe 1^{er}, point 1, est modifié comme suit:

- „1. elles ne respectent pas: ~~les dispositions prévues par le présent chapitre ou par les mesures prises en exécution des dispositions du présent chapitre;~~
- a) en ce qui concerne les prêteurs et les intermédiaires de crédit immobilier, les dispositions des articles L. 226-5, L. 226-6, L. 226-7, L. 226-8, L. 226-9, L. 226-10, L. 226-11, L. 226-12, L. 226-13, L. 226-14 et L. 226-15 relatifs aux informations et pratiques précédant la conclusion du contrat de crédit immobilier;
 - b) en ce qui concerne les prêteurs, les dispositions des articles L. 226-16, L. 226-17, L. 226-18 et L. 226-19 relatifs aux informations et droits concernant les contrats de crédit immobilier;
 - c) en ce qui concerne les prêteurs, les dispositions des articles L. 226-20, L. 226-21 et L. 226-22 relatifs à l'exécution des contrats de crédit immobilier et à l'exercice des droits connexes;
 - d) en ce qui concerne les intermédiaires de crédit immobilier, les dispositions des articles L. 226-23, L. 226-24, L. 226-25, L. 226-26, L. 226-27, L. 226-28, L. 226-29, L. 226-30, L. 226-31 et L. 226-35 relatifs aux intermédiaires de crédit immobilier;
 - e) en ce qui concerne les prêteurs et les intermédiaires de crédit immobilier, les dispositions des articles L. 226-36, L. 226-37 et L. 226-38 relatifs aux obligations applicables aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit immobilier;“.

Motivation de l'amendement

Afin de tenir compte de l'opposition formelle du Conseil d'Etat, l'amendement vise à spécifier conformément à l'exigence de précision inhérente au principe de la légalité des incriminations les articles du futur chapitre 6 du Code de la consommation dont le non-respect est sanctionné.

*

Vu l'urgence de procéder à l'adoption de la loi en projet, je vous saurais gré de bien vouloir considérer, si possible, ces amendements au cours de votre séance du 29 novembre 2016.

Copie de la présente est envoyée pour information à Monsieur Xavier Bettel, Premier Ministre, Ministre d'Etat, à Monsieur Pierre Gramegna, Ministre des Finances, avec prière de transmettre les amendements à la Chambre de commerce, et à Monsieur Fernand Etgen, Ministre aux Relations avec le Parlement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Mars DI BARTOLOMEO

*

TEXTE COORDONNE

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**

Article unique. Le Code de la consommation est modifié comme suit:

1° A l'article L. 224-3, il est ajouté un paragraphe 5 qui prend la teneur suivante:

„(5) Nonobstant le paragraphe (1), point c), le présent chapitre s'applique aux contrats de crédit non garantis destinés à permettre la rénovation d'un bien immobilier à usage résidentiel lorsque le montant total du crédit est supérieur à 75.000 euros.“.

2° A la suite de l'article L. 225-20, il est ajouté un nouveau chapitre qui prend la teneur suivante:

„Chapitre 6 – Contrats de crédit immobilier

Section 1^{re} – Définitions, champ d'application et autorité compétente

Art. L. 226-1. Pour l'application du présent chapitre, on entend par:

1. „autorité compétente“: toute autorité désignée comme autorité compétente par un Etat membre en vertu de l'article 5 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, dénommée ci-après „directive 2014/17/UE“. Est visée au Luxembourg, la Commission de surveillance du secteur financier créée par la loi modifiée du 23 décembre 1998 portant création d'une commission de surveillance du secteur financier, dénommée ci-après „CSSF“;
2. „contrat de crédit“: un contrat en vertu duquel un prêteur consent ou s'engage à consentir à un consommateur un crédit sous la forme d'un délai de paiement, d'un prêt ou de toute autre facilité de paiement similaire;
3. „contrat de crédit immobilier“: un contrat de crédit relevant du champ d'application tel que défini à l'article L. 226-2;
4. **„contrat de crédit immobilier en fonds partagés“: un contrat de crédit immobilier dont le capital remboursable est fondé sur un pourcentage, établi contractuellement, de la valeur du bien immobilier au moment du remboursement ou des remboursements du capital;**
45. „contrat de crédit immobilier en monnaie étrangère“: un contrat de crédit immobilier dans lequel le crédit est:
 - a) libellé dans une monnaie autre que celle dans laquelle le consommateur reçoit les revenus ou détient les actifs sur la base desquels le crédit doit être remboursé; ou
 - b) libellé dans une monnaie autre que celle de l'Etat membre où le consommateur est résident;
56. „coût total du crédit pour le consommateur“: tous les coûts, y compris les intérêts, les commissions, les taxes, et tous les autres types de frais que le consommateur est tenu de payer pour le contrat de crédit immobilier et qui sont connus par le prêteur, à l'exception des frais de notaire. Ces coûts comprennent également les coûts relatifs aux services accessoires liés au contrat de crédit immobilier, notamment les primes d'assurance, si, en outre, la conclusion du contrat de service est obligatoire pour l'obtention même du crédit ou en application des clauses et conditions commerciales. Y est compris le coût de l'évaluation du bien immobilier lorsque cette évaluation est nécessaire pour obtenir le crédit mais hors frais d'enregistrement liés au transfert de propriété du bien immobilier. Sont exclus tous les frais à la charge du consommateur en cas de non-respect des obligations prévues dans le contrat de crédit immobilier;

- 7. „crédit pont ou relais“: un contrat de crédit immobilier sans durée fixe ou devant être remboursé dans un délai de douze mois, utilisé par un consommateur comme moyen de financement temporaire lors de la transition vers une autre solution financière pour le bien immobilier;**
- 8. „engagement conditionnel ou garantie“: un contrat de crédit immobilier qui sert de garantie à une opération distincte, mais auxiliaire, et dans lequel le capital garanti par un bien immobilier n'est prélevé que si l'un ou plusieurs des événements mentionnés dans le contrat se produisent;**
- 69.** „établissement de crédit“: un établissement de crédit au sens de l'article 1^{er}, point 12, de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier;
- 710.** „Etat membre d'accueil“: l'Etat membre, autre que l'Etat membre d'origine, dans lequel le prêteur ou l'intermédiaire de crédit immobilier a une succursale ou offre des services;
- 811.** „Etat membre d'origine“:
- lorsque le prêteur ou l'intermédiaire de crédit immobilier est une personne physique, l'Etat membre dans lequel son administration centrale est située;
 - lorsque le prêteur ou l'intermédiaire de crédit immobilier est une personne morale, l'Etat membre dans lequel son siège statutaire est situé, ou, s'il n'a pas de siège statutaire en vertu de son droit national, l'Etat membre dans lequel son administration centrale est située;
- 912.** „évaluation de la solvabilité“: l'évaluation des perspectives de remboursement de la dette découlant du contrat de crédit immobilier;
- 1013.** „groupe“: un groupe de prêteurs qui doivent être consolidés aux fins de l'établissement de comptes consolidés au sens de la directive 2013/34/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 relative aux états financiers annuels, aux états financiers consolidés et aux rapports y afférents de certaines formes d'entreprises;
- 1114.** „intermédiaire de crédit immobilier“: une personne physique ou morale qui n'agit pas en qualité de prêteur ou de notaire et ne présente pas seulement, directement ou indirectement, un consommateur à un prêteur ou à un intermédiaire de crédit immobilier et qui, dans le cadre de l'exercice de ses activités commerciales ou professionnelles, contre une rémunération qui peut être pécuniaire ou revêtir toute autre forme d'avantage économique ayant fait l'objet d'un accord:
- présente ou propose des contrats de crédit immobilier aux consommateurs;
 - assiste les consommateurs en réalisant des travaux préparatoires ou d'autres travaux administratifs au stade précontractuel, autres que ceux visés à la lettre a), pour des contrats de crédit immobilier; ou
 - conclut des contrats de crédit immobilier avec des consommateurs pour le compte du prêteur;
- 1215.** „intermédiaire de crédit immobilier lié“: un intermédiaire de crédit immobilier agissant pour le compte et sous la responsabilité entière et inconditionnelle:
- d'un seul prêteur;
 - d'un seul groupe; ou
 - d'un nombre de prêteurs ou de groupes de prêteurs qui ne représente pas la majorité du marché;
- 1316.** „montant total du crédit“: le plafond ou le total des sommes rendues disponibles en vertu d'un contrat de crédit immobilier;
- 1417.** „montant total dû par le consommateur“: la somme du montant total du crédit et du coût total du crédit pour le consommateur;
- 1518.** „personnel“:
- les personnes physiques travaillant pour le prêteur ou l'intermédiaire de crédit immobilier qui exercent directement des activités relevant du présent chapitre ou qui sont en contact avec les consommateurs dans le cadre de ces activités;
 - les personnes physiques qui dirigent directement ou encadrent les personnes physiques visées à la lettre a);

- 1619.** „prêteur“: toute personne physique ou morale qui consent ou s’engage à consentir un contrat de crédit immobilier dans le cadre de l’exercice de ses activités commerciales ou professionnelles;
- 1720.** „prêteur autre qu’un établissement de crédit“: un prêteur qui n’est pas un établissement de crédit;
- 1821.** „représentant désigné“: une personne physique ou morale qui, pour le compte et sous la responsabilité entière et inconditionnelle d’un seul intermédiaire de crédit immobilier, exerce les activités visées au point **1411-;**
- 1922.** „service auxiliaire“: un service proposé au consommateur en rapport avec le contrat de crédit immobilier;
- 2023.** „services de conseil“: la fourniture de recommandations personnalisées à un consommateur en ce qui concerne une ou plusieurs opérations liées à des contrats de crédit immobilier, qui constitue une activité distincte de l’octroi de crédit et des activités d’intermédiaire de crédit immobilier visées au point **1411-;**
- 2124.** „taux annuel effectif global“ ou „TAEG“: le coût total du crédit pour le consommateur, exprimé en pourcentage annuel du montant total du crédit, en tenant compte, le cas échéant, des frais visés à l’article L. 226-19, paragraphe 1^{er}, et qui correspond, sur une base annuelle, à la valeur actualisée de l’ensemble des engagements, existants ou futurs, convenus par le prêteur et le consommateur. Sont des engagements au sens du présent point, les prélèvements, remboursements et frais;
- 2225.** „taux débiteur“: le taux d’intérêt exprimé en pourcentage fixe ou variable, appliqué sur une base annuelle au montant de crédit prélevé;
- 2326.** „vente liée“: le fait de proposer ou de vendre, sous forme de lot, un contrat de crédit immobilier en même temps que d’autres produits ou services financiers distincts, lorsque le contrat de crédit immobilier n’est pas proposé au consommateur séparément.

Art. L. 226-2. Le présent chapitre s’applique:

1. 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
2. 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.

Art. L. 226-3. Le présent chapitre ne s’applique pas:

1. aux contrats de crédit immobilier qui sont accordés par un employeur à ses salariés à titre accessoire, sans intérêts ou à un TAEG inférieur à celui pratiqué sur le marché, et qui ne sont pas proposés au public en général;
2. aux contrats de crédit immobilier au titre desquels le crédit est accordé sans intérêts et sans autres frais que ceux couvrant les coûts directement liés à la garantie du crédit;
3. aux contrats de crédit immobilier accordés sous la forme d’une facilité de découvert remboursable dans un délai d’un mois;
4. aux contrats de crédit immobilier qui sont le fruit d’un accord intervenu devant une juridiction ou toute autre autorité instituée par la loi;
5. aux contrats de crédit immobilier, autres que ceux visés à l’article L. 226-2, point 1^{er}, qui sont liés au délai de paiement consenti, sans frais, pour le règlement d’une dette existante.

Art. L. 226-4. (1) La CSSF est l’autorité compétente pour assurer l’application et l’exécution du présent chapitre et est à ce titre l’autorité compétente unique servant de point de contact aux fins de la directive 2014/17/UE.

(2) Toutes les personnes exerçant ou ayant exercé une activité pour la CSSF, ainsi que les réviseurs d’entreprises agréés ou experts mandatés par la CSSF, sont tenus au secret professionnel visé à l’article 16 de la loi modifiée du 23 décembre 1998 portant création d’une commission de surveillance du secteur financier. Ce secret implique que les informations confidentielles qu’ils reçoivent dans l’exercice de leur fonction ne peuvent être divulguées à quelque personne ou autorité que ce soit, excepté sous une forme sommaire ou abrégée, sans préjudice des cas relevant du droit pénal ou du présent chapitre.

L'alinéa 1^{er} ne fait pas obstacle à ce que la CSSF échange ou transmette aux autorités compétentes des autres Etats membres des informations confidentielles dans les limites prévues par le présent chapitre.

(3) La CSSF est compétente pour régler sur une base extrajudiciaire les litiges des consommateurs avec les prêteurs et les intermédiaires de crédit immobilier concernant des contrats de crédit immobilier.

(4) La CSSF promeut des mesures encourageant l'éducation des consommateurs en matière d'emprunt responsable et de gestion de l'endettement, en particulier en ce qui concerne les contrats de crédit immobilier. Elle encourage la diffusion d'informations claires et générales sur les procédures d'octroi de crédit, nécessaires pour guider les consommateurs, notamment ceux qui souscrivent un contrat de crédit immobilier pour la première fois.

(5) Au plus tard le XX/XX/XXXX¹, la CSSF présente au Gouvernement un rapport sur l'application du présent chapitre. Le rapport de la CSSF examine en particulier les pratiques des prêteurs en matière de remboursement anticipé et des indemnités facturées aux consommateurs dans de tels cas.

Section 2 – Informations et pratiques précédant la conclusion du contrat de crédit immobilier

Sous-section 1^{re} – Publicité

Art. L. 226-5. (1) Sans préjudice du livre 1^{er}, titre 2 relatif aux pratiques commerciales déloyales, toute communication publicitaire et commerciale relative à des contrats de crédit immobilier doit être loyale, claire et non trompeuse. En particulier, les formulations susceptibles de faire naître chez le consommateur de fausses attentes concernant la disponibilité ou le coût d'un crédit sont interdites.

(2) Est interdite toute publicité:

1. axée spécifiquement sur l'incitation du consommateur, dans l'impossibilité de faire face à ses dettes, à recourir au crédit;
2. axée spécifiquement sur la mise en valeur de la facilité ou de la rapidité avec lesquelles le crédit peut être obtenu;
3. indiquant avec des mots, signes ou symboles que le montant du crédit est mis à la disposition du consommateur en argent comptant;
4. laissant entendre que le contrat de crédit immobilier améliore la situation financière ou le budget du consommateur, entraîne une augmentation de ressources ou constitue un substitut d'épargne;
5. indiquant qu'un crédit ou une opération de crédit consistant à regrouper des crédits antérieurs peut être consenti sans élément d'information permettant d'apprécier la situation financière du consommateur;
6. mentionnant des taux avantageux sans indiquer les conditions particulières ou restrictives auxquelles l'avantage de ces taux est soumis; ou
7. indiquant qu'un contrat de crédit immobilier peut être conclu sans élément d'information permettant d'apprécier la situation financière du consommateur.

Art. L. 226-6. (1) Toute publicité concernant des contrats de crédit immobilier, quel qu'en soit le support, qui indique un taux d'intérêt ou des chiffres relatifs au coût du crédit pour le consommateur mentionne de façon claire, concise et visible les informations de base suivantes:

1. l'identité du prêteur ou, le cas échéant, de l'intermédiaire de crédit immobilier;
2. le cas échéant, le fait que le contrat de crédit immobilier sera garanti 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;

¹ Insérer date: trois ans après l'entrée en vigueur de la présente loi

3. le taux débiteur, en précisant s'il est fixe ou variable ou une combinaison des deux, accompagné d'informations relatives à tous les frais compris dans le coût total du crédit pour le consommateur;
4. le montant total du crédit;
5. le TAEG, qui figure sur la publicité au moins aussi visiblement que tout taux d'intérêt;
6. le cas échéant, la durée du contrat de crédit immobilier;
7. le cas échéant, le montant des versements;
8. le cas échéant, le montant total dû par le consommateur;
9. le cas échéant, le nombre de versements;
10. le cas échéant, un avertissement concernant le fait que d'éventuelles fluctuations du taux de change sont susceptibles de modifier le montant dû par le consommateur.

(2) Les informations figurant au paragraphe 1^{er} autres que celles visées aux points 1., 2. ou 10., sont mentionnées à l'aide d'un exemple représentatif et y correspondent en tout point. La CSSF détermine les caractéristiques d'un tel exemple représentatif.

(3) Lorsque la conclusion d'un contrat concernant un service auxiliaire est obligatoire pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées, et que son coût ne peut pas être déterminé préalablement, l'obligation de conclure ce contrat est mentionnée de façon claire, concise et visible, avec le TAEG.

(4) Les informations visées aux paragraphes 1^{er} et 3 sont faciles à lire ou clairement audibles, le cas échéant, selon le support utilisé pour la communication publicitaire.

(5) Le présent article s'applique sans préjudice du livre 1^{er}, titre 2 relatif aux pratiques commerciales déloyales.

Sous-section 2 – Informations générales et précontractuelles

Art. L. 226-7. Les informations fournies aux consommateurs conformément aux exigences du présent chapitre doivent l'être sans frais.

Art. L. 226-8. (1) 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.

Ces informations personnalisées sont fournies dans les meilleurs délais, une fois que le consommateur a transmis les informations nécessaires concernant ses besoins, sa situation financière et ses préférences conformément à l'article L. 226-13 et en temps utile avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de crédit immobilier.

(2) Les informations personnalisées visées au paragraphe 1^{er} sont fournies sur un support papier ou sur un autre support durable au moyen de la fiche d'information standardisée européenne, dénommée ci-après „FISE“, reprise dans un règlement grand-ducal.

(3) Lorsqu'une offre engageant le prêteur est fournie au consommateur, elle doit l'être sur un support papier ou sur un autre support durable et être accompagnée d'une FISE:

1. si aucune FISE n'a encore été fournie au consommateur; ou
2. si les caractéristiques de l'offre sont différentes des informations contenues dans la FISE fournie précédemment.

(4) Le consommateur dispose d'un délai de réflexion de quatorze jours calendrier pendant lequel le prêteur a l'obligation de maintenir les conditions indiquées dans son offre.

Le délai de réflexion est clairement indiqué dans la FISE. Il commence à courir le jour de la réception de l'offre par le consommateur.

Le consommateur peut accepter une offre à tout moment pendant le délai de réflexion.

Lorsque le taux débiteur ou d'autres frais applicables à l'offre sont fixés sur la base de la vente d'obligations sous-jacentes ou d'autres mécanismes de financement à long terme, le taux débiteur ou les autres frais peuvent être différents de ceux indiqués dans l'offre en fonction de la valeur de l'obligation sous-jacente ou du mécanisme de financement à long terme.

(5) Le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit immobilier, qui a fourni la FISE au consommateur est réputé avoir satisfait aux exigences d'information du consommateur préalablement à la conclusion d'un contrat à distance prévues à l'article L. 222-14, paragraphe 1^{er} et est réputé avoir satisfait aux exigences prévues à l'article L. 222-17, paragraphe 1^{er} uniquement lorsqu'il a au moins fourni la FISE préalablement à la conclusion du contrat.

Toutes les informations complémentaires à celles prévues dans la FISE que le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit immobilier, doit ou souhaite communiquer au consommateur sont fournies dans un document distinct qui peut être joint en annexe à la FISE.

(6) En cas de communication par téléphonie vocale visée à l'article L. 222-15, la description des principales caractéristiques du service financier à fournir en vertu de l'article L. 222-15, paragraphe 2, lettre b) comporte au moins les informations relatives aux principales caractéristiques du prêt, au taux d'intérêt et autres frais, au nombre et périodicité des versements et au montant de chaque versement, telles qu'exigées par la FISE.

(7) Le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit immobilier, fournit au consommateur un exemplaire du projet de contrat de crédit immobilier sur un support papier ou sur un autre support durable au moment de la soumission d'une offre engageant le prêteur.

Art. L. 226-9. Le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit immobilier, fournit au consommateur des explications adéquates sur le ou les contrats de crédit immobilier proposés et les éventuels services auxiliaires afin de permettre au consommateur de déterminer si le ou les contrats de crédit immobilier et les éventuels services auxiliaires proposés sont adaptés à ses besoins et à sa situation financière.

Les explications comprennent, le cas échéant, les éléments suivants:

1. les informations précontractuelles à fournir conformément:
 - a) à l'article L. 226-8 pour ce qui est des prêteurs;
 - b) aux articles L. 226-8 et L. 226-35 pour ce qui est des intermédiaires de crédit immobilier;
2. les principales caractéristiques des produits proposés;
3. les effets spécifiques que les produits proposés peuvent avoir sur le consommateur, y compris les conséquences d'un défaut de paiement du consommateur; et
4. lorsque des services auxiliaires sont liés à un contrat de crédit immobilier, l'indication de la possibilité ou non de résilier chaque composante séparément et les implications d'une telle procédure pour le consommateur.

Le prêteur, ou le cas échéant, l'intermédiaire de crédit immobilier, avertit le consommateur lorsque, compte tenu de la situation financière de ce dernier, un contrat de crédit immobilier peut induire des risques spécifiques pour ce dernier.

Art. L. 226-10. Les prêteurs ou, le cas échéant, les intermédiaires de crédit immobilier liés, assurent la disponibilité permanente, sur un support papier, sur un autre support durable ou sous forme électronique, d'informations générales claires et compréhensibles sur les contrats de crédit immobilier.

Les informations générales visées à l'alinéa 1^{er} comprennent au moins les informations suivantes:

1. l'identité et l'adresse géographique de la partie qui fournit les informations;
2. les destinations possibles du crédit;
3. les formes de sûretés, y compris, le cas échéant, la possibilité qu'elles se trouvent dans un autre Etat membre;
4. la durée possible des contrats de crédit immobilier;
5. les types de taux débiteurs proposés, en précisant s'ils sont fixes ou variables, accompagnés d'un bref exposé des caractéristiques d'un taux fixe et d'un taux variable, y compris de leurs implications pour le consommateur;

6. dans le cas où les contrats de crédit immobilier en monnaie étrangère sont proposés, l'indication de la ou des monnaies étrangères, assortie d'une description des implications, pour le consommateur, d'un crédit libellé en monnaie étrangère;
7. un exemple représentatif du montant total du crédit, du coût total du crédit pour le consommateur, du montant total dû par le consommateur et du TAEG;
8. l'indication d'autres coûts éventuels, non compris dans le coût total du crédit pour le consommateur, à payer en lien avec le contrat de crédit immobilier;
9. l'éventail des différentes modalités de remboursement possibles, y compris le nombre, la périodicité et le montant des versements réguliers;
10. le cas échéant, une déclaration claire et concise selon laquelle le respect des conditions des contrats de crédit immobilier ne comporte pas de garantie de remboursement du montant total du crédit prélevé au titre du contrat de crédit immobilier;
11. les conditions directement liées à un remboursement anticipé;
12. la nécessité éventuelle de faire évaluer le bien concerné et, le cas échéant, le responsable chargé de veiller à la réalisation de cette évaluation ainsi que les coûts qui en découlent éventuellement pour le consommateur;
13. l'indication des services auxiliaires que le consommateur est obligé d'acquiescer pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées et, le cas échéant, la précision que les services auxiliaires peuvent être acquis auprès d'un fournisseur autre que le prêteur;
14. un avertissement général concernant les éventuelles conséquences d'un non-respect des obligations liées au contrat de crédit immobilier; et
15. l'indication du délai de réflexion visé à l'article L. 226-8, paragraphe 4.

Sous-section 3 – Ventes liées

Art. L. 226-11. (1) La vente liée est interdite.

(2) Nonobstant le paragraphe 1^{er}, les prêteurs peuvent demander au consommateur d'ouvrir ou de tenir un compte de paiement.

(3) Au cas où le prêteur exige du consommateur qu'il souscrive une police d'assurance en rapport avec le contrat de crédit immobilier, le prêteur accepte la police d'assurance établie par un prestataire différent du prestataire préconisé par le prêteur si cette police présente un niveau de garanties équivalent à celui de la police proposée par le prêteur.

Sous-section 4 – Evaluation de la solvabilité du consommateur

Art. L. 226-12. (1) Avant de conclure un contrat de crédit immobilier, le prêteur évalue la solvabilité du consommateur de façon rigoureuse. Cette évaluation prend en compte, de manière appropriée, les facteurs pertinents permettant de vérifier la probabilité que le consommateur remplisse ses obligations aux termes du contrat de crédit immobilier.

(2) Les procédures et les informations sur lesquelles repose l'évaluation sont établies, documentées et conservées par le prêteur.

(3) L'évaluation de la solvabilité ne s'appuie pas essentiellement sur le fait que la valeur du bien immobilier à usage résidentiel est supérieure au montant du crédit ou sur l'hypothèse que le bien immobilier à usage résidentiel verra sa valeur augmenter, à moins que le contrat de crédit immobilier ne soit destiné à la construction ou à la rénovation du bien immobilier à usage résidentiel.

(4) Lorsqu'un prêteur conclut un contrat de crédit immobilier, le prêteur ne doit pas annuler ou modifier ultérieurement le contrat de crédit immobilier au détriment du consommateur au motif que l'évaluation de la solvabilité a été réalisée de manière incorrecte. Le présent paragraphe ne s'applique pas s'il est avéré que le consommateur a sciemment dissimulé ou falsifié des informations visées à l'article L. 226-13.

(5) Le prêteur **ne peut accorder** ~~accorde~~ **uniquement** le crédit au consommateur **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.

Conformément à l'article 26 de la loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel, le prêteur informe à l'avance le consommateur si une base de données sera consultée dans le cadre de l'évaluation de sa solvabilité.

Si la demande de crédit est rejetée, le prêteur informe sans tarder le consommateur de ce rejet et lui indique, le cas échéant, que la décision est fondée sur un traitement automatisé des données.

Si le rejet d'une demande de crédit se fonde sur le résultat de la consultation d'une base de données, le prêteur informe le consommateur sans délai et sans frais du résultat de cette consultation et des renseignements issus de la base de données consultée dans le cadre de l'évaluation de la solvabilité.

Les informations sont communiquées, à moins que cette communication ne soit interdite par une autre législation nationale ou ne soit contraire aux objectifs d'ordre public ou de sécurité publique.

(6) La solvabilité du consommateur est réévaluée sur la base d'informations mises à jour avant qu'une augmentation significative du montant total du crédit ne peut être accordée après la conclusion du contrat de crédit immobilier, à moins que ce crédit supplémentaire n'ait été prévu et intégré dans l'évaluation initiale de la solvabilité.

Art. L. 226-13. (1) L'évaluation de la solvabilité visée à l'article L. 226-12 s'effectue sur la base d'informations nécessaires, suffisantes et proportionnées relatives aux revenus et dépenses du consommateur, dont les engagements financiers en cours et les revenus courants, ainsi que d'autres critères économiques et financiers. Ces informations sont obtenues par le prêteur auprès de sources internes ou externes pertinentes, y compris auprès du consommateur, et comprennent, le cas échéant, les informations fournies à l'intermédiaire de crédit immobilier au cours de la procédure de demande de crédit. Les informations sont vérifiées de façon appropriée, en se référant notamment à des documents vérifiables de manière indépendante, le cas échéant.

(2) Les intermédiaires de crédit immobilier transmettent avec précision au prêteur concerné les informations obtenues auprès du consommateur afin que l'évaluation de la solvabilité puisse être effectuée.

(3) Les prêteurs précisent de manière claire et simple, au stade précontractuel, quelles informations et quelles pièces justificatives provenant de sources indépendantes vérifiables le consommateur doit fournir et dans quel délai. Ces demandes d'informations sont proportionnées et limitées à ce qui est nécessaire pour procéder à une évaluation appropriée de la solvabilité. Les prêteurs peuvent demander des précisions sur les informations reçues en réponse à ces demandes si cela s'avère nécessaire pour permettre l'évaluation de la solvabilité.

Un prêteur ne peut pas résilier un contrat de crédit immobilier au motif que les informations fournies par le consommateur avant la conclusion dudit contrat étaient incomplètes, sauf s'il est avéré que le consommateur a sciemment dissimulé ou falsifié les informations.

(4) Les consommateurs doivent fournir des informations correctes en réponse à la demande visée au paragraphe 3, alinéa 1^{er}, et aussi complètes que nécessaire pour permettre au prêteur de procéder à une évaluation appropriée de la solvabilité.

Le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit immobilier, avertit le consommateur que, lorsque le prêteur n'est pas en mesure d'effectuer une évaluation de la solvabilité parce que le consommateur choisit de ne pas fournir les informations ou les éléments de vérification nécessaires à l'évaluation de la solvabilité, le crédit ne peut pas lui être accordé. Cet avertissement peut être transmis sous une forme standardisée au consommateur.

(5) Le présent article et l'article L. 226-12 sont sans préjudice de la loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel.

Art. L. 226-14. (1) ~~Il est créé un comité interministériel qui a pour mission d'élaborer des projets de règles d'évaluation des biens immobiliers résidentiels aux fins de prêts hypothécaires.~~

Les règles d'évaluation de la valeur vénale des biens immobiliers résidentiels aux fins de prêts hypothécaires à appliquer pour les besoins du présent chapitre sont définies dans un règlement

grand-ducal. Ces règles d'évaluation visent à déterminer de manière fiable le prix qu'un acquéreur ne présentant aucun intérêt particulier pour le bien concerné serait disposé à payer.

~~Un règlement grand-ducal détermine la composition et le fonctionnement du comité interministériel, ainsi que les indemnités à verser à ses membres et aux experts qu'il pourra convoquer.~~

(2) Les prêteurs utilisent les règles d'évaluation visées au paragraphe 1^{er} lorsqu'ils procèdent à l'évaluation d'un bien immobilier. Lorsque l'évaluation est réalisée par un tiers, les prêteurs prennent des mesures raisonnables afin que les règles soient appliquées.

(3) Les évaluateurs internes et externes qui procèdent à des évaluations de biens immobiliers sont professionnellement compétents et suffisamment indépendants du processus de souscription du crédit pour fournir une évaluation impartiale et objective qui est consignée sur un support durable et dont une trace est conservée par le prêteur.

Sous-section 5 – Services de conseil

Art. L. 226-15. (1) Le prêteur et l'intermédiaire de crédit immobilier indiquent explicitement au consommateur, dans le cadre d'une transaction donnée, si des services de conseil lui sont fournis ou peuvent lui être fournis.

(2) Avant la fourniture de services de conseil ou, le cas échéant, avant la conclusion d'un contrat relatif à la prestation de services de conseil, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit immobilier, fournit au consommateur sur un support papier ou sur un autre support durable les informations suivantes:

1. si la recommandation se fondera uniquement sur leur propre gamme de produits conformément au paragraphe 3, point 2-, ou sur une large gamme de produits provenant de l'ensemble du marché, conformément au paragraphe 3, point 3-, afin que le consommateur puisse connaître la base sur laquelle la recommandation est faite;
2. le cas échéant, les frais que le consommateur doit payer pour les services de conseil ou, si le montant ne peut être déterminé avec certitude au moment de la communication des informations, la méthode employée pour le calculer.

Les informations visées à l'alinéa 1^{er} peuvent être fournies au consommateur sous la forme d'informations précontractuelles complémentaires.

(3) Lorsque des services de conseil sont fournis aux consommateurs, outre les exigences prévues aux articles L. 226-36 et L. 226-37:

1. les prêteurs ou les intermédiaires de crédit immobilier recueillent, sur la situation personnelle et financière du consommateur et sur ses préférences et ses objectifs, les informations nécessaires pour pouvoir lui recommander des contrats de crédit immobilier appropriés. Cette évaluation est fondée sur des informations à jour et prend en compte des hypothèses raisonnables quant aux risques pour la situation du consommateur pendant la durée du contrat de crédit immobilier proposé;
2. les prêteurs ou les intermédiaires de crédit immobilier liés prennent en considération un nombre suffisamment important de contrats de crédit immobilier de leur gamme de produits et recommandent, parmi ceux-ci, un ou plusieurs contrats de crédit immobilier adaptés aux besoins et à la situation personnelle et financière du consommateur;
3. les intermédiaires de crédit immobilier non liés prennent en considération un nombre suffisamment important de contrats de crédit immobilier disponibles sur le marché et recommandent un ou plusieurs contrats de crédit immobilier disponibles sur le marché qui sont adaptés aux besoins et à la situation personnelle et financière du consommateur;
4. les prêteurs ou les intermédiaires de crédit immobilier agissent au mieux des intérêts du consommateur:
 - a) en s'informant des besoins et de la situation de celui-ci; et
 - b) en recommandant des contrats de crédit immobilier adaptés conformément aux points 1-, 2- et 3-; et

5. les prêteurs ou les intermédiaires de crédit immobilier remettent le contenu de la recommandation au consommateur sur un support papier ou sur un autre support durable.

(4) L'emploi des termes „conseil indépendant“ ou „conseiller indépendant“ par les prêteurs ou les intermédiaires de crédit immobilier qui fournissent des services de conseil est soumis aux conditions suivantes:

1. les prêteurs ou les intermédiaires de crédit immobilier prennent en considération un nombre suffisamment important de contrats de crédit immobilier disponibles sur le marché; et
2. les prêteurs ou les intermédiaires de crédit immobilier ne sont pas rémunérés pour ces services de conseil par un ou plusieurs prêteurs.

Le point 2. s'applique uniquement lorsque le nombre de prêteurs pris en considération est inférieur à une majorité du marché.

(5) Les services de conseil ne sont fournis que par des prêteurs ou des intermédiaires de crédit immobilier.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas:

1. aux personnes fournissant des services de conseil, lorsque ces services sont fournis à titre accessoire dans le cadre d'une activité professionnelle, dès lors que cette activité est régie par des dispositions législatives ou réglementaires ou par un code déontologique qui n'exclut pas la fourniture de ces services;
2. aux administrateurs judiciaires délivrant des services de conseil dans le cadre de la gestion d'une dette existante dès lors que cette activité est régie par des dispositions législatives ou réglementaires; et
3. aux personnes fournissant des services de conseil aux personnes endettées, publics ou volontaires, qui ne fonctionnent pas sur une base commerciale.

Les personnes qui bénéficient de l'exonération prévue à l'alinéa 2 ne jouissent pas du droit de fournir des services de conseil pour l'ensemble du territoire de l'Union européenne.

(6) Le présent article est sans préjudice de l'article L. 226-9 et de la compétence de la CSSF de veiller à ce que des services soient mis à la disposition des consommateurs pour les aider à comprendre leurs besoins financiers et quels types de produits sont susceptibles de répondre à ces besoins.

Section 3 – Informations et droits concernant les contrats de crédit immobilier

Sous-section 1^{er} – Informations sur les modifications du taux débiteur

Art. L. 226-16. (1) Le prêteur informe le consommateur de toute modification du taux débiteur, sur un support papier ou sur un autre support durable, avant que la modification ne prenne effet. Cette information indique le montant des versements à effectuer après la prise d'effet du nouveau taux débiteur et précise si le nombre ou la périodicité des paiements change.

(2) Les parties peuvent convenir, dans le contrat de crédit immobilier, que l'information visée au paragraphe 1^{er} est communiquée périodiquement au consommateur lorsque la modification du taux débiteur est due à une modification d'un taux de référence, que le nouveau taux de référence est rendu public par des moyens appropriés et que l'information relative au nouveau taux de référence est également disponible dans les locaux du prêteur, et qu'elle est communiquée personnellement au consommateur avec le montant des nouveaux paiements périodiques.

(3) Lorsque les modifications du taux débiteur sont déterminées par voie d'adjudication sur les marchés de capitaux et qu'il est donc impossible pour le prêteur d'informer le consommateur d'une modification avant sa prise d'effet, le prêteur informe le consommateur sur un support papier ou sur un autre support durable, en temps utile avant l'adjudication, de la procédure à venir et donne une indication de la manière dont le taux débiteur pourrait être modifié.

Sous-section 2 – Crédits à taux variable

Art. L. 226-17. Lorsque le contrat de crédit immobilier est un crédit à taux variable dont la détermination du taux est corrélée à un indice ou taux de référence:

1. tout indice ou taux de référence utilisé pour calculer le taux débiteur doit être clair, accessible, objectif et vérifiable par les parties au contrat de crédit immobilier et la CSSF; et
2. les archives des indices utilisés pour calculer les taux débiteurs doivent être tenues par les pourvoyeurs de ces indices ou par les prêteurs.

Sous-section 3 – Contrats de crédit immobilier en monnaie étrangère

Art. L. 226-18. (1) Un contrat de crédit immobilier en monnaie étrangère prévoit:

1. le droit du consommateur de convertir le contrat de crédit immobilier dans une autre monnaie dans des conditions déterminées dans le contrat de crédit immobilier; ou
2. d'autres modalités pour limiter le risque de change auquel le consommateur est exposé dans le cadre du contrat.

(2) L'autre monnaie visée au paragraphe 1^{er}, point 1-, est:

1. la monnaie principale dans laquelle le consommateur perçoit des revenus ou détient des actifs sur la base desquels le crédit doit être remboursé, comme indiqué au moment où l'évaluation de solvabilité la plus récente concernant le contrat de crédit immobilier a été réalisée; ou
2. la monnaie de l'Etat membre dans lequel le consommateur était résident au moment où le contrat de crédit immobilier a été conclu ou dans lequel il réside actuellement.

Les prêteurs précisent si les deux choix visés à l'alinéa 1^{er}, points 1- et 2-, ou un seul d'entre eux, sont offerts au consommateur.

(3) Lorsqu'un consommateur a le droit de convertir le contrat de crédit immobilier dans une autre monnaie en application du paragraphe 1^{er}, point 1-, le taux de change auquel la conversion est effectuée est le taux de change du marché applicable le jour de la demande de conversion, sauf disposition contraire dans le contrat de crédit immobilier.

(4) Si un consommateur a contracté un contrat de crédit immobilier en monnaie étrangère, le prêteur avertit régulièrement le consommateur, sur un support papier ou sur un autre support durable, au moins lorsque la valeur du montant total restant dû payable par le consommateur ou des versements réguliers varie de plus de 20 pour cent de ce qu'elle serait si le taux de change entre la monnaie du contrat de crédit immobilier et l'euro applicable au moment de la conclusion du contrat de crédit immobilier était appliqué. Dans l'avertissement, le consommateur est informé d'une augmentation du montant total dû par le consommateur ainsi que, le cas échéant, du droit de convertir ce montant dans une autre monnaie et des conditions pour ce faire ou de tout autre mécanisme applicable pour limiter le risque de change auquel il est exposé.

(5) Les modalités applicables en vertu du présent article sont communiquées au consommateur dans la FISE. Lorsque le contrat de crédit immobilier ne comporte aucune disposition pour limiter le risque de change auquel le consommateur est exposé à une fluctuation du taux de change de la monnaie inférieure à 20 pour cent, la FISE contient un exemple illustrant l'incidence d'une fluctuation de 20 pour cent du taux de change.

Sous-section 4 – Calcul du taux annuel effectif global

Art. L. 226-19. (1) 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 sont inclus dans le coût total du crédit pour le consommateur, dans tous les cas où l'ouverture ou la tenue d'un compte est obligatoire pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées.

(2) Le calcul du TAEG repose sur l'hypothèse que le contrat de crédit immobilier restera valable pendant la durée convenue et que le prêteur et le consommateur rempliront leurs obligations selon les conditions et aux dates précisées dans le contrat de crédit immobilier.

(3) Pour les contrats de crédit immobilier comportant des clauses qui permettent des adaptations du taux débiteur et, le cas échéant, des frais entrant dans le TAEG sans qu'elles puissent faire l'objet d'une quantification au moment du calcul, le TAEG est calculé en partant de l'hypothèse que le taux débiteur et les autres frais resteront fixes par rapport au niveau établi lors de la conclusion du contrat.

(4) Pour les contrats de crédit immobilier pour lesquels un taux débiteur fixe a été convenu dans le cadre de la période initiale d'au moins cinq ans, à la fin de laquelle une négociation est menée sur le taux débiteur afin de convenir d'un nouveau taux fixe pour une nouvelle période, le calcul du TAEG illustratif supplémentaire figurant dans la FISE couvre uniquement la période initiale à taux fixe et se fonde sur l'hypothèse selon laquelle, au terme de la période à taux débiteur fixe, le capital restant est remboursé.

(5) Lorsque le contrat de crédit immobilier permet des adaptations du taux débiteur, le consommateur est informé, au moins au moyen de la FISE, des effets possibles de ces adaptations sur les montants dus et sur le TAEG. A cette fin, un TAEG supplémentaire illustrant les risques éventuels liés à une augmentation substantielle du taux débiteur est communiqué au consommateur. Lorsque le taux débiteur n'est pas plafonné, ces informations sont assorties d'un avertissement rappelant que le coût total du crédit pour le consommateur, indiqué par le TAEG, peut évoluer. Cette disposition ne s'applique pas aux contrats de crédit immobilier pour lesquels le taux débiteur est fixé pour une période initiale de cinq ans au moins, au terme de laquelle une négociation est menée sur le taux débiteur afin de convenir d'un nouveau taux fixe pour une nouvelle période, pour lesquels un TAEG illustratif supplémentaire est prévu dans la FISE.

(6) 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.

Section 4 – Exécution des contrats de crédit immobilier et exercice des droits connexes

Sous-section 1^{re} – Remboursement anticipé

Art. L. 226-20. (1) Le consommateur a le droit de s'acquitter par anticipation à tout moment, intégralement ou partiellement, des obligations qui lui incombent en vertu du contrat de crédit immobilier. Dans ce cas, il a droit à une réduction du coût total du crédit pour le consommateur, qui correspond aux intérêts et frais dus pour la durée résiduelle du contrat.

(2) Lorsqu'un consommateur souhaite s'acquitter des obligations qui lui incombent en vertu d'un contrat de crédit immobilier avant l'expiration dudit contrat, il notifie son intention au prêteur sur un support papier ou sur un autre support durable. Le prêteur lui communique sans tarder après réception de la demande, sur un support papier ou sur un autre support durable, les informations nécessaires à l'examen de cette faculté. Au minimum, ces informations chiffrées les conséquences, y compris le montant exact de la réduction du coût total du crédit et de l'indemnité visée au paragraphe 3, qui s'imposeront au consommateur s'il s'acquitte de ses obligations avant l'expiration du contrat de crédit immobilier et forment clairement les hypothèses utilisées qui sont raisonnables et justifiables.

(3) En cas de remboursement anticipé total ou partiel du crédit, le prêteur a droit à une indemnité équitable et objectivement justifiée, pour les coûts encourus directement liés au remboursement anticipé du crédit. Cette indemnité ne peut pas dépasser la perte financière du prêteur.

De surcroît, lorsque le contrat de crédit immobilier a été contracté 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, l'indemnité visée à l'alinéa 1^{er} ne peut en aucun cas excéder la valeur correspondant à six mois d'intérêts sur le capital remboursé lors de chaque remboursement anticipé, calculés au taux débiteur applicable au contrat de crédit immobilier le jour du remboursement anticipé. Le présent alinéa ne s'applique pas à la fraction du montant cumulé des remboursements anticipés qui dépasse 450.000 euros.

(4) Le contrat de crédit immobilier mentionne, de façon claire et concise, le droit au remboursement anticipé, la procédure à suivre en cas de remboursement anticipé, des informations sur le droit

du prêteur à une indemnité en cas de remboursement anticipé et le mode de détermination de cette indemnité, tels que prévus au présent article.

(5) En cas de remboursement anticipé total ou partiel du crédit, aucune pénalité ne peut être imposée par le prêteur au consommateur.

Sous-section 2 – Retards de paiement et saisie

Art. L. 226-21. (1) Les prêteurs tiennent des archives appropriées concernant les types de biens immobiliers acceptés comme garantie ainsi que les politiques qui s’y rapportent en matière d’octroi de prêts hypothécaires.

(2) L’Institut national de la statistique et des études économiques institué par la loi modifiée du 10 juillet 2011 portant organisation de l’Institut national de la statistique et des études économiques et modifiant la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l’Etat assure un suivi statistique approprié du marché des propriétés résidentielles, le cas échéant en encourageant l’élaboration et l’utilisation d’indices de prix spécifiques pouvant être publics ou privés, ou les deux.

Art. L. 226-22. (1) Les prêteurs font preuve d’une tolérance raisonnable avant d’engager une procédure de saisie.

(2) Lorsque le prêteur définit et impose des frais au consommateur pour le défaut de paiement, ces frais ne sont pas supérieurs à ce qui est nécessaire pour indemniser les coûts supportés par le prêteur à la suite du défaut de paiement.

(3) Les parties à un contrat de crédit immobilier peuvent convenir expressément que la restitution ou le transfert de la garantie ou du produit de la vente de cette garantie est suffisant pour rembourser le crédit.

Section 5 – Intermédiaires de crédit immobilier

Sous-section 1^{re} – Agrément des intermédiaires de crédit immobilier

Art. L. 226-23. (1) Nul ne peut être établi au Luxembourg comme intermédiaire de crédit et exercer toute ou partie de l’activité d’intermédiaire de crédit immobilier visée à l’article L. 226-1, point ~~1411~~, ou, sans préjudice des cas visés à l’article L. 226-15, paragraphe 5, fournir des services de conseil, à titre principal ou accessoire, sans être en possession d’un agrément écrit du ministre ayant la Place financière dans ses attributions.

(2) Le paragraphe 1^{er} ne s’applique pas aux établissements de crédit autorisés en vertu de la directive 2013/36/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant l’accès à l’activité des établissements de crédit et la surveillance prudentielle des établissements de crédit et des entreprises d’investissement, modifiant la directive 2002/87/CE et abrogeant les directives 2006/48/CE et 2006/49/CE, dénommée ci-après „directive 2013/36/UE“, ni aux professionnels effectuant des opérations de prêts visés à l’article 28-4 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier, ni aux établissements financiers d’un autre Etat membre visés à l’article 31 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier.

Art. L. 226-24. (1) L’agrément est accordé sur demande écrite par le ministre ayant la Place financière dans ses attributions et après instruction de la CSSF portant sur les conditions exigées par le présent chapitre.

(2) La demande d’agrément doit être accompagnée de tous les renseignements nécessaires à son appréciation.

(3) Lorsque l’agrément est accordé, l’intermédiaire de crédit immobilier peut immédiatement commencer son activité. La durée de l’agrément est illimitée.

(4) La décision prise sur une demande d’agrément doit être motivée et notifiée au demandeur dans les six mois de la réception de la demande ou, si celle-ci est incomplète, dans les six mois de

la réception des renseignements nécessaires à la décision. Il est en tout cas statué dans les douze mois de la réception de la demande, faute de quoi l'absence de décision équivaut à la notification d'une décision de refus.

Art. L. 226-25. (1) En vue de l'obtention de l'agrément, la personne physique établie comme intermédiaire de crédit immobilier, et dans le cas d'un intermédiaire de crédit immobilier établi en tant que personne morale, les membres du conseil d'administration ou les personnes physiques exerçant des tâches équivalentes chez un intermédiaire de crédit immobilier établi en tant que personne morale mais dépourvu de conseil d'administration doivent justifier de leur honorabilité professionnelle et disposer d'un niveau de connaissances et de compétences approprié dans le domaine des contrats de crédit immobilier tel que visé à l'article L. 226-38.

L'honorabilité professionnelle s'apprécie sur base des antécédents judiciaires et de tous les éléments susceptibles d'établir que les personnes visées à l'alinéa 1^{er} jouissent d'une bonne réputation et présentent toutes les garanties d'une activité irréprochable. Elles ont un casier judiciaire ou tout autre équivalent vierge en ce qui concerne des infractions pénales graves liées soit à une atteinte aux biens, soit à d'autres faits punissables portant sur des activités financières, et elles n'ont jamais été déclarées en faillite, à moins qu'elles n'aient été réhabilitées conformément au livre III, titre III du Code de commerce ou aux dispositions légales applicables dans les pays dans lesquels elles ont été déclarées en faillite.

(2) Toute modification dans le chef des personnes visées au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er} doit être communiquée au préalable à la CSSF. La CSSF peut demander tous renseignements nécessaires sur les personnes susceptibles de devoir remplir les conditions légales d'honorabilité professionnelle. La CSSF s'oppose au changement envisagé si ces personnes ne jouissent pas d'une honorabilité professionnelle adéquate, ou s'il existe des raisons objectives et démontrables d'estimer que le changement envisagé risque de compromettre la gestion saine et prudente de l'intermédiaire de crédit immobilier.

(3) L'octroi de l'agrément implique pour les membres des organes d'administration, de gestion et de surveillance, ou le cas échéant pour les personnes physiques, l'obligation de notifier spontanément à la CSSF par écrit et sous une forme complète, cohérente et compréhensible tout changement concernant les informations substantielles sur lesquelles s'est fondée la CSSF pour instruire la demande d'agrément.

(4) Dans le cas d'un agrément accordé à un intermédiaire de crédit immobilier établi en tant que personne morale, les personnes visées au paragraphe 1^{er} doivent être au moins à deux. Dans le cas d'un intermédiaire de crédit immobilier qui est une personne physique dirigée par une seule et unique personne, l'agrément est subordonné à la preuve par le demandeur à la CSSF qu'il a pris d'autres mesures garantissant une gestion saine et prudente.

Art. L. 226-26. L'agrément est subordonné à la condition que l'intermédiaire de crédit immobilier dispose d'une assurance en responsabilité civile professionnelle couvrant les territoires où il propose ses services, ou de toute autre garantie équivalente portant sur la responsabilité résultant d'une faute professionnelle. Pour l'intermédiaire de crédit immobilier lié, l'assurance ou la garantie équivalente peut être fournie par le prêteur par lequel l'intermédiaire de crédit immobilier lié est mandaté.

Art. L. 226-27. L'agrément pour un demandeur qui est une personne morale est subordonné à la justification de l'existence au Luxembourg de l'administration centrale et du siège statutaire du demandeur.

L'agrément pour un demandeur qui est une personne physique est subordonné à la justification que cette personne exerce effectivement son activité principale au Luxembourg et y a son administration centrale.

Art. L. 226-28. Les intermédiaires de crédit immobilier agréés au Luxembourg et les succursales au Luxembourg des intermédiaires de crédit immobilier admis dans un autre Etat membre en vertu de l'article 29 de la directive 2014/17/UE sont inscrits au registre des intermédiaires de crédit immobilier établi par la CSSF.

La CSSF tient et met à jour le registre des intermédiaires de crédit immobilier et le publie sur son site internet.

Le registre des intermédiaires de crédit immobilier contient au moins les informations suivantes:

1. le nom des dirigeants qui sont responsables des activités d'intermédiaire de crédit immobilier;
2. le ou les Etats membres dans lesquels l'intermédiaire de crédit immobilier exerce des activités au moyen de l'établissement d'une succursale ou en régime de libre prestation des services, activités dont l'intermédiaire de crédit immobilier a informé la CSSF conformément à l'article L. 226-30;
3. le fait que l'intermédiaire de crédit immobilier est lié ou non;
4. le ou les prêteurs pour le compte duquel l'intermédiaire de crédit immobilier lié agit.

Art. L. 226-29. Les intermédiaires de crédit immobilier ne sont pas autorisés à nommer des représentants désignés tels que visés à l'article L. 226-1, point ~~2118~~, pour exercer tout ou partie des activités d'intermédiaire de crédit visées à L. 226-1, point ~~1411~~, ou pour fournir des services de conseil au Luxembourg.

Sous-section 2 – L'établissement de succursales et libre prestation
de services dans un autre Etat membre par des intermédiaires de
crédit immobilier de droit luxembourgeois

Art. L. 226-30. (1) Un intermédiaire de crédit immobilier pour lequel l'Etat membre d'origine est le Luxembourg qui envisage d'exercer l'activité d'intermédiaire de crédit immobilier ou de fournir des services de conseil pour la première fois sur le territoire d'un ou de plusieurs autres Etats membres au moyen de l'établissement d'une succursale ou en régime de libre prestation de services doit préalablement informer la CSSF de son intention.

Les intermédiaires de crédit immobilier ne sont pas autorisés à fournir leurs services dans le cadre de contrats de crédit immobilier proposés par des prêteurs autres que des établissements de crédit dans un Etat membre où de tels prêteurs ne sont pas autorisés à opérer.

(2) Dans un délai d'un mois après avoir reçu cette information, la CSSF notifie aux autorités compétentes du ou des Etats membres d'accueil concernés l'intention de l'intermédiaire de crédit immobilier et informe concomitamment l'intermédiaire de crédit immobilier concerné de cette notification. La CSSF notifie aux autorités compétentes du ou des Etats membres d'accueil concernés les prêteurs auxquels l'intermédiaire de crédit immobilier est lié et indique si les prêteurs assument entièrement et inconditionnellement la responsabilité pour les activités de l'intermédiaire de crédit immobilier lié.

(3) L'intermédiaire de crédit immobilier peut commencer son activité dans l'Etat membre d'accueil concerné un mois après la date à laquelle il a été informé par la CSSF de la notification visée au paragraphe 2.

Sous-section 3 – L'établissement de succursales et libre prestation
de services au Luxembourg par des intermédiaires de crédit
immobilier de droit étranger

Art. L. 226-31. (1) Par dérogation à l'article L. 226-23, les intermédiaires de crédit immobilier pour lesquels l'Etat membre d'origine est un Etat membre autre que le Luxembourg peuvent exercer au Luxembourg l'activité d'intermédiaire de crédit immobilier visée à l'article 4, paragraphe 5 de la directive 2014/17/UE ou fournir des services de conseil tels que visés à l'article 4, paragraphe 21 de ladite directive au moyen de l'établissement d'une succursale ou en régime de libre prestation de services, sous réserve que les activités soient couverts par leur admission dans l'Etat membre d'origine.

(2) Avant que la succursale d'un intermédiaire de crédit immobilier pour lequel l'Etat membre d'origine est un Etat membre autre que le Luxembourg ne commence à exercer ses activités au Luxembourg ou dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification visés à l'article 32, paragraphe 3, alinéa 2 de la directive 2014/17/UE, la CSSF en tant qu'autorité compétente de l'Etat membre d'accueil se prépare pour la surveillance de ladite succursale de l'intermé-

diaire de crédit immobilier conformément à l'article L. 226-32 et, s'il y a lieu, lui indique les conditions dans lesquelles, dans des domaines non harmonisés par le droit de l'Union européenne, ces activités sont exercées au Luxembourg.

(3) La CSSF en tant qu'autorité compétente de l'Etat membre d'accueil utilise les informations visées à l'article 32, paragraphe 3 de la directive 2014/17/UE communiquées par l'Etat membre d'origine pour introduire les informations nécessaires dans le registre des intermédiaires de crédit immobilier visé à l'article L. 226-28.

Sous-section 4 – Surveillance des intermédiaires de crédit immobilier

Art. L. 226-32. (1) La CSSF est compétente pour la surveillance des activités des intermédiaires de crédit immobilier agréés au Luxembourg et veille à ce qu'ils respectent en permanence les exigences définies aux articles L. 226-25 et L. 226-26.

(2) La CSSF veille à ce que les services fournis au Luxembourg par les intermédiaires de crédit immobilier pour lequel l'Etat membre d'origine est un Etat membre autre que le Luxembourg à travers leur succursale au Luxembourg respectent les obligations prévues aux articles L. 226-4, paragraphe 3, L. 226-5, L. 226-6, L. 226-7, L. 226-8, L. 226-9, L. 226-10, L. 226-13, L. 226-15, L. 226-19, L. 226-35, L. 226-36, paragraphe 1^{er}, et L. 226-37.

Lorsque la CSSF en tant qu'autorité compétente de l'Etat membre d'accueil constate qu'un intermédiaire de crédit immobilier qui a une succursale au Luxembourg viole les dispositions des articles L. 226-4, paragraphe 3, L. 226-5, L. 226-6, L. 226-7, L. 226-8, L. 226-9, L. 226-10, L. 226-13, L. 226-15, L. 226-19, L. 226-35, L. 226-36, paragraphe 1^{er}, et L. 226-37, elle exige que l'intermédiaire de crédit immobilier concerné mette un terme à sa situation irrégulière.

Si l'intermédiaire de crédit immobilier concerné ne prend pas les dispositions nécessaires, la CSSF en tant qu'autorité compétente de l'Etat membre d'accueil prend toutes les mesures appropriées pour qu'il mette fin à cette situation irrégulière. La nature de ces mesures est communiquée par la CSSF aux autorités compétentes de l'Etat membre d'origine de l'intermédiaire de crédit immobilier.

Si, en dépit des mesures prises par la CSSF en tant qu'autorité compétente de l'Etat membre d'accueil, l'intermédiaire de crédit immobilier persiste à enfreindre les dispositions visées à l'alinéa 1^{er} qui sont en vigueur au Luxembourg, elle peut, après en avoir informé les autorités compétentes de l'Etat membre d'origine, prendre les mesures appropriées pour prévenir ou sanctionner de nouvelles irrégularités et, au besoin, empêcher cet intermédiaire de crédit immobilier de commencer à effectuer de nouvelles opérations au Luxembourg. La CSSF informe la Commission européenne dans les meilleurs délais des mesures prises de ce type.

(3) La CSSF en tant qu'autorité compétente de l'Etat membre d'accueil dans lequel se trouve la succursale est habilitée à examiner les dispositifs mis en place par la succursale et à exiger leur modification. Une telle modification est exigée par la CSSF lorsqu'elle est strictement nécessaire pour que la CSSF s'acquitte de ses obligations visées au paragraphe 2 et pour permettre aux autorités compétentes de l'Etat membre d'origine de faire appliquer les obligations découlant de l'article 7, paragraphes 2, 3 et 4 de la directive 2014/17/UE, pour ce qui est des services fournis par la succursale.

(4) Lorsque la CSSF en tant qu'autorité compétente de l'Etat membre d'accueil a des raisons claires et démontrables d'estimer qu'un intermédiaire de crédit immobilier opérant en régime de la libre prestation des services au Luxembourg viole les obligations qui lui incombent en vertu des dispositions du présent chapitre ou qu'un intermédiaire de crédit immobilier possédant une succursale au Luxembourg viole les obligations qui lui incombent en vertu des dispositions du présent chapitre autres que celles prévues au paragraphe 2, elle en fait part à l'autorité compétente de l'Etat membre d'origine qui prend les mesures appropriées.

Lorsque l'autorité compétente de l'Etat membre d'origine ne prend pas de mesures dans un délai d'un mois à compter de la réception de ces informations ou si, en dépit des mesures prises par l'autorité compétente de l'Etat membre d'origine, l'intermédiaire de crédit immobilier continue d'agir d'une manière clairement préjudiciable aux intérêts des consommateurs du Luxembourg ou au bon fonctionnement des marchés, la CSSF en tant qu'autorité compétente de l'Etat membre d'accueil:

1. après en avoir informé l'autorité compétente de l'Etat membre d'origine, prend toutes les mesures appropriées qui s'imposent pour protéger les consommateurs et pour préserver le bon fonctionnement des marchés, y compris en empêchant au Luxembourg, le cas échéant, toute nouvelle opération de l'intermédiaire de crédit immobilier en infraction. La Commission européenne et l'Autorité bancaire européenne créée par le règlement (UE) n° 1093/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance, modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/78/CE de la Commission européenne, dénommé ci-après „règlement (UE) n° 1093/2010“ sont informées de ces mesures dans les meilleurs délais;
2. peut saisir l'Autorité bancaire européenne et solliciter son assistance au titre de l'article 19 du règlement (UE) n° 1093/2010.

(5) Lorsqu'un intermédiaire de crédit immobilier admis dans un autre Etat membre conformément à l'article 29 de la directive 2014/17/UE a établi une succursale au Luxembourg, les autorités compétentes de l'Etat membre d'origine peuvent, dans l'exercice de leurs responsabilités et après en avoir informé la CSSF en tant qu'autorité compétente de l'Etat membre d'accueil, procéder à des inspections sur place dans cette succursale aux fins de contrôler le respect des dispositions de ladite directive.

Lorsqu'un intermédiaire de crédit immobilier agréé au Luxembourg a établi une succursale sur le territoire d'un autre Etat membre, la CSSF en tant qu'autorité de l'Etat membre d'origine, dans l'exercice de ses responsabilités, et après en avoir informé l'autorité compétente de l'Etat membre d'accueil, procède à des inspections sur place dans cette succursale conformément à l'article 34, paragraphe 5 de la directive 2014/17/UE.

(6) Lorsque la CSSF en tant qu'autorité compétente de l'Etat membre d'origine est en désaccord avec les mesures prises par l'Etat membre d'accueil en vertu de l'article 34, paragraphe 2 de la directive 2014/17/UE, elle peut saisir l'Autorité bancaire européenne et solliciter son assistance au titre de l'article 19 du règlement (UE) n° 1093/2010.

(7) Les intermédiaires de crédit immobilier liés sont soumis à la surveillance visée au présent article soit directement, soit dans le cadre de la surveillance du prêteur pour le compte duquel ils agissent, si ce prêteur est un établissement de crédit autorisé en vertu de la directive 2013/36/UE, un professionnel effectuant des opérations de prêts visé à l'article 28-4 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier ou un établissement financier d'un autre Etat membre visé à l'article 31 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier. Lorsque l'intermédiaire de crédit immobilier lié fournit des services dans un autre Etat membre que le Luxembourg, il est soumis à la surveillance directe.

(8) Sans préjudice du présent article, les prêteurs contrôlent les activités des intermédiaires de crédit immobilier liés visés à l'article L. 226-1, point 1512., lettre a) afin de s'assurer qu'ils se conforment au présent chapitre.

Art. L. 226-33. Aux fins de l'application du présent chapitre, la CSSF est investie de tous les pouvoirs de surveillance, d'intervention, d'inspection et d'enquête nécessaires à l'exercice de ses fonctions à l'égard des prêteurs et des intermédiaires de crédit immobilier.

Les pouvoirs de la CSSF incluent le droit:

1. d'avoir accès à tout document sous quelque forme que ce soit et d'en recevoir copie;
2. de demander aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit immobilier inscrits au registre des intermédiaires de crédit immobilier toute information utile à l'accomplissement de ses fonctions;
3. de procéder à des inspections sur place ou des enquêtes auprès des prêteurs et des intermédiaires de crédit immobilier inscrits au registre des intermédiaires de crédit immobilier;
4. d'enjoindre de cesser toute pratique contraire aux dispositions du présent chapitre et des mesures prises pour son exécution;
5. d'adopter toute mesure nécessaire pour s'assurer que les prêteurs et les intermédiaires de crédit immobilier inscrits au registre des intermédiaires de crédit immobilier continuent de se conformer aux exigences du présent chapitre et des mesures prises pour son exécution;

6. de transmettre des informations au Procureur d'Etat en vue de poursuites pénales.

En particulier, la CSSF a le droit de demander à tout prêteur et à tout intermédiaire de crédit immobilier inscrit au registre des intermédiaires de crédit immobilier tout renseignement utile à la poursuite de ses missions en vertu du présent chapitre. Elle peut prendre inspection des livres, comptes, registres ou autres actes et documents de ces personnes.

Sous-section 5 – Retrait de l'agrément accordé aux intermédiaires de crédit immobilier

Art. L. 226-34. (1) L'agrément accordé à un intermédiaire de crédit immobilier conformément aux articles L. 226-23 à L. 226-29 est retiré si l'intermédiaire de crédit immobilier:

1. renonce expressément à l'agrément ou n'a pas exercé les activités d'intermédiaire de crédit immobilier visées à l'article L. 226-1, point ~~1411~~, ni fourni des services de conseil pendant les six mois précédents;
2. a obtenu l'agrément au moyen de déclarations fausses ou trompeuses ou par tout autre moyen irrégulier;
3. ne remplit plus les conditions d'octroi de l'agrément;
4. a gravement ou systématiquement enfreint les dispositions du présent chapitre.

(2) Tout retrait d'agrément doit être motivé et communiqué à l'intermédiaire de crédit immobilier.

(3) Lorsque l'agrément accordé à un intermédiaire de crédit immobilier est retiré, la CSSF informe les autorités compétentes du ou des Etats membres d'accueil de ce retrait aussitôt que possible et dans un délai maximal de quatorze jours, par tous les moyens appropriés.

(4) Les intermédiaires de crédit immobilier dont l'agrément a été retiré sont rayés par la CSSF du registre des intermédiaires de crédit immobilier sans délai indu.

Sous-section 6 – Exigences d'information applicables aux intermédiaires de crédit immobilier

Art. L. 226-35. (1) Avant l'exercice d'une des activités d'intermédiaire de crédit immobilier visées à l'article L. 226-1, point ~~1411~~, l'intermédiaire de crédit immobilier fournit au consommateur, sur un support papier ou sur un autre support durable, au moins les informations suivantes:

1. son identité et son adresse géographique;
2. le registre dans lequel il a été inscrit, le numéro d'enregistrement, le cas échéant, et les moyens de vérifier l'inscription au registre;
3. si l'intermédiaire de crédit immobilier est lié ou travaille à titre exclusif avec un ou plusieurs prêteurs. Lorsque l'intermédiaire de crédit immobilier est lié ou travaille à titre exclusif avec un ou plusieurs prêteurs, il fournit le nom du ou des prêteurs pour le compte desquels il agit. L'intermédiaire de crédit immobilier peut indiquer qu'il est indépendant s'il remplit les conditions fixées à l'article L. 226-15, paragraphe 4;
4. si l'intermédiaire de crédit immobilier propose des services de conseil;
5. le cas échéant, les frais que le consommateur doit payer à l'intermédiaire de crédit immobilier pour ses services ou, lorsque ce n'est pas possible, la méthode de calcul de ces frais;
6. les procédures permettant aux consommateurs ou aux autres parties intéressées de déposer des réclamations en interne contre les intermédiaires de crédit immobilier et, s'il y a lieu, les voies de réclamation et de recours extrajudiciaires existantes;
7. le cas échéant, l'existence de commissions ou d'autres incitations que les prêteurs ou des tiers doivent payer à l'intermédiaire de crédit immobilier pour ses services dans le cadre du contrat de crédit immobilier, ainsi que leur montant, lorsqu'il est connu. Lorsque ce montant n'est pas connu au moment de la communication des informations, l'intermédiaire de crédit immobilier informe le consommateur du fait que le montant réel sera communiqué à un stade ultérieur dans la FISE.

(2) Sur demande du consommateur, les intermédiaires de crédit immobilier qui reçoivent une commission de la part d'un ou de plusieurs prêteurs lui fournissent des informations sur les différents niveaux de commission payables par les différents prêteurs qui fournissent les contrats de crédit immobilier proposés au consommateur. Le consommateur est informé du fait qu'il a le droit d'exiger ces informations.

(3) Lorsque l'intermédiaire de crédit immobilier facture des frais au consommateur et perçoit également une commission de la part du prêteur ou d'un tiers, il indique au consommateur si la commission sera ou non déduite, en partie ou intégralement, des frais.

(4) L'intermédiaire de crédit immobilier communique les frais éventuels qui lui sont dus par le consommateur pour les services rendus au prêteur, aux fins du calcul du TAEG.

Section 6 – Obligations applicables aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit immobilier

Sous-section 1^{re} – Règles générales de conduite

Art. L. 226-36. (1) Les prêteurs et les intermédiaires de crédit immobilier agissent dans le cadre de l'élaboration et de l'octroi des contrats de crédit immobilier, de l'intermédiation ou de la fourniture de services de conseil relatifs à des formules de crédits et, le cas échéant, de services auxiliaires destinés aux consommateurs ou dans le cadre de l'exécution d'un contrat de crédit immobilier, d'une manière honnête, équitable, transparente et professionnelle, en tenant compte des droits et des intérêts des consommateurs. En ce qui concerne l'octroi, l'intermédiation ou la fourniture de services de conseil relatifs à des crédits et, le cas échéant, des services auxiliaires, les activités s'appuient sur les informations relatives à la situation du consommateur et sur toute demande spécifique formulée par celui-ci, ainsi que sur les hypothèses raisonnables quant aux risques pour la situation du consommateur sur la durée du contrat de crédit immobilier. En ce qui concerne la fourniture de services de conseil, l'activité s'appuie en outre sur les informations requises en vertu de l'article L. 226-15, paragraphe 3, point 1.

(2) La manière dont les prêteurs rémunèrent leur personnel et les intermédiaires de crédit immobilier, respectivement celle dont les intermédiaires de crédit immobilier rémunèrent leur personnel, ne doit pas porter atteinte à l'obligation visée au paragraphe 1^{er}.

(3) Les prêteurs se conforment dans le cadre de l'élaboration et de l'application de leur politique de rémunération du personnel responsable de l'évaluation de la solvabilité aux principes suivants, selon les modalités et dans la mesure nécessaires compte tenu de leur taille, de leur organisation interne et de la nature, de l'étendue et de la complexité de leurs activités:

1. la politique de rémunération permet et promeut une gestion du risque saine et effective et n'encourage pas une prise de risque excédant le niveau de risque toléré du prêteur;
2. la politique de rémunération est conforme à la stratégie commerciale, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts à long terme du prêteur et comporte des mesures visant à éviter les conflits d'intérêts, en faisant notamment en sorte que la rémunération ne dépende pas du nombre ou de la proportion des demandes acceptées.

(4) Lorsque les prêteurs ou les intermédiaires de crédit immobilier fournissent des services de conseil, la structure des rémunérations du personnel concerné ne doit pas porter préjudice à sa capacité de servir au mieux les intérêts du consommateur et, en particulier, ne dépend pas des objectifs de vente.

Sous-section 2 – Exigences concernant le niveau de connaissances et de compétences

Art. L. 226-37. (1) Les prêteurs et les intermédiaires de crédit immobilier s'assurent que leur personnel possède et maintienne à jour un niveau de connaissances et de compétences approprié concernant l'élaboration, la proposition ou l'octroi des contrats de crédit immobilier, l'exercice des activités d'intermédiaire de crédit immobilier visées à l'article L. 226-1, point ~~1411~~, ou la fourniture

de services de conseil. Lorsque la conclusion d'un contrat de crédit immobilier implique la prestation d'un service auxiliaire, un niveau de connaissances et de compétences approprié en ce qui concerne ce service auxiliaire doit être assuré.

Sans préjudice de l'article L. 226-32, chaque prêteur contrôle si ses intermédiaires de crédit immobilier liés visés à l'article L. 226-1, point ~~1512~~, lettre a) et leur personnel respectent les exigences concernant le niveau de connaissances et de compétences.

(2) Le personnel des prêteurs et des intermédiaires de crédit immobilier respecte les exigences concernant le niveau de connaissances et de compétences visées à l'article L. 226-38.

Lorsqu'un prêteur ou un intermédiaire de crédit immobilier fournit ses services sur le territoire d'un autre Etat membre au moyen de l'établissement d'une succursale, il s'assure que le personnel de ladite succursale respecte les exigences concernant le niveau de connaissances et de compétences établies par l'Etat membre d'accueil de ladite succursale en vertu de la directive 2014/17/UE.

Lorsqu'un prêteur ou un intermédiaire de crédit immobilier fournit ses services sur le territoire d'un ou de plusieurs autres Etats membres en régime de libre prestation de services, il s'assure que son personnel respecte les exigences concernant le niveau de connaissances et de compétences visées à l'article L. 226-38 et les exigences fixées par les Etats membres d'accueil en ce qui concerne l'annexe III, paragraphe 1^{er}, lettres b), c), e) et f) de la directive 2014/17/UE dans les Etats membres qui font usage de l'option visée à l'article 9, paragraphe 3, point ii) de ladite directive.

Le personnel d'une succursale luxembourgeoise d'un prêteur ou d'un intermédiaire de crédit immobilier pour lequel l'Etat membre d'origine est un Etat membre autre que le Luxembourg respecte les exigences concernant le niveau de connaissances et de compétences visées à l'article L. 226-38.

(3) La CSSF surveille le respect des exigences visées au paragraphe 1^{er} et est habilitée à exiger des prêteurs et des intermédiaires de crédit immobilier qu'ils en apportent la preuve lorsqu'elle le juge nécessaire pour assurer cette surveillance.

En vue d'assurer la surveillance effective des prêteurs et des intermédiaires de crédit immobilier qui fournissent leurs services sur le territoire d'un ou de plusieurs autres Etats membres en régime de libre prestation de services, la CSSF en tant qu'autorité compétente de l'Etat membre d'origine coopère étroitement avec les autorités compétentes des Etats membres d'accueil pour assurer la surveillance efficace et le respect des exigences concernant le niveau de connaissances et de compétences à respecter dans l'Etat membre d'accueil.

Lorsque la CSSF agit en tant qu'autorité compétente de l'Etat membre d'accueil, elle coopère étroitement avec l'autorité compétente de l'Etat membre d'origine et avec les autorités compétentes des autres Etats membres d'accueil en vertu de l'article 9, paragraphe 5 de la directive 2014/17/UE.

La CSSF et les autorités compétentes peuvent s'attribuer mutuellement certaines tâches et responsabilités en vertu de l'article 9, paragraphe 5 de la directive 2014/17/UE.

Art. L. 226-38. (1) Les exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences dans le domaine des contrats de crédit immobilier du personnel des prêteurs et des intermédiaires de crédit immobilier ainsi que des personnes visées à l'article L. 226-25, paragraphe 1^{er} ~~se basent sur: sont établies par voie de règlement de la CSSF.~~

~~Les exigences minimales visées à l'alinéa 1^{er} incluent au moins:~~

1. la connaissance suffisante des formules de contrats de crédit immobilier et des services auxiliaires généralement proposés avec ces produits;
2. la connaissance suffisante du Code de la consommation et notamment des dispositions relatives aux contrats de crédit immobilier;
3. la connaissance et compréhension suffisantes des procédures d'achat de biens immobiliers;
4. la connaissance suffisante de l'évaluation des garanties;
5. la connaissance suffisante de l'organisation et du fonctionnement des cadastres;
6. la connaissance suffisante du marché du crédit immobilier au Luxembourg;
7. la connaissance suffisante des normes déontologiques;
8. la connaissance suffisante du processus d'évaluation de la solvabilité du consommateur ou, le cas échéant, la compétence pour évaluer la solvabilité du consommateur;

9. le niveau suffisant de compétences financières et économiques.

Les exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences peuvent varier en fonction des rôles et responsabilités du personnel et des dirigeants concernés.

(2) Le niveau de connaissances et de compétences approprié est établi sur la base:

1. des qualifications professionnelles; ou
2. de l'expérience professionnelle qui ne doit pas être inférieur à trois années de travail dans les domaines liés à l'octroi, à la distribution et à l'intermédiation de produits de crédit.

(3) 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.

Section 7 – Dispositions d'exécution

Sous-section 1^{re} – Dispositions impératives

Art. L. 226-39. Les dispositions du présent chapitre ne peuvent être contournées par le biais du libellé des contrats, notamment en intégrant des contrats de crédit immobilier dans des contrats de crédit dont le caractère ou le but permettrait d'éviter l'application de celui-ci.

Tout libellé contraire à l'alinéa 1^{er} est réputé nul et non écrit.

Sous-section 2 – Sanctions

Art. L. 226-40. Toute clause ou toute combinaison de clauses d'un contrat de crédit immobilier, conclue en violation du présent chapitre et de ses règlements d'exécution, est réputée nulle et non écrite. Cette nullité ne peut toutefois être invoquée que par le consommateur.

Art. L. 226-41. (1) Les personnes physiques ou morales soumises aux dispositions du présent chapitre peuvent être sanctionnées par la CSSF au cas où:

1. elles ne respectent pas: ~~les dispositions prévues par le présent chapitre ou par les mesures prises en exécution des dispositions du présent chapitre;~~
 - a) en ce qui concerne les prêteurs et les intermédiaires de crédit immobilier, les dispositions des articles L. 226-5, L. 226-6, L. 226-7, L. 226-8, L. 226-9, L. 226-10, L. 226-11, L. 226-12, L. 226-13, L. 226-14 et L. 226-15 relatifs aux informations et pratiques précédant la conclusion du contrat de crédit immobilier;
 - b) en ce qui concerne les prêteurs, les dispositions des articles L. 226-16, L. 226-17, L. 226-18 et L. 226-19 relatifs aux informations et droits concernant les contrats de crédit immobilier;
 - c) en ce qui concerne les prêteurs, les dispositions des articles L. 226-20, L. 226-21 et L. 226-22 relatifs à l'exécution des contrats de crédit immobilier et à l'exercice des droits connexes;
 - d) en ce qui concerne les intermédiaires de crédit immobilier, les dispositions des articles L. 226-23, L. 226-24, L. 226-25, L. 226-26, L. 226-27, L. 226-28, L. 226-29, L. 226-30, L. 226-31 et L. 226-35 relatifs aux intermédiaires de crédit immobilier;
 - e) en ce qui concerne les prêteurs et les intermédiaires de crédit immobilier, les dispositions des articles L. 226-36, L. 226-37 et L. 226-38 relatifs aux obligations applicables aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit immobilier;
2. elles refusent de fournir les documents ou autres renseignements demandés, nécessaires à la CSSF pour les besoins de l'application du présent chapitre;
3. elles ont fourni des documents ou autres renseignements qui se révèlent être incomplets, inexacts ou faux;
4. elles font obstacle à l'exercice des pouvoirs de surveillance, d'inspection et d'enquête de la CSSF;

5. elles ne donnent pas suite aux injonctions de la CSSF prononcées en vertu de l'article L. 226-33, alinéa 2, point 4.

(2) Peuvent être prononcés par la CSSF, classés par ordre de gravité:

1. un avertissement;
2. un blâme;
3. une amende administrative dont le montant ne peut être ni inférieur à 251 euros, ni supérieur à 250.000 euros, ou si l'infraction a procuré un avantage patrimonial, direct ou indirect, aux personnes visées au présent article, une amende dont le montant ne peut être ni inférieur au montant du profit réalisé, ni supérieur au quintuple de ce montant;
4. une ou plusieurs des mesures suivantes:
 - a) l'interdiction limitée dans le temps ou définitive d'effectuer une ou plusieurs opérations ou activités d'intermédiaire de crédit immobilier ou de fourniture de services de conseil;
 - b) l'interdiction professionnelle limitée dans le temps ou définitive des administrateurs, gérants ou dirigeants de fait ou de droit des intermédiaires de crédit immobilier.

Dans le prononcé de la sanction, la CSSF tient compte de la nature, de la durée et de la gravité de l'infraction, de la conduite et des antécédents de la personne physique ou morale à sanctionner, du préjudice causé aux tierces personnes et des avantages ou gains potentiels ou effectivement tirés de l'infraction.

(3) La CSSF peut publier sur son site internet les sanctions prononcées en vertu du présent article, à moins que cette publication ne risque de perturber gravement les marchés financiers ou de causer un préjudice disproportionné aux parties en cause.

Toute information publiée en vertu de l'alinéa 1^{er} demeure sur le site internet de la CSSF pendant cinq ans à partir de la publication.

Art. L. 226-42. Toute décision prise par la CSSF en vertu du présent chapitre peut être déférée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision, sous peine de forclusion, au tribunal administratif qui statue comme juge du fond.

Art. L. 226-43. Sera puni d'un emprisonnement de huit jours à trois ans et d'une amende de 251 euros à 25.000 euros ou d'une de ces peines seulement, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit immobilier qui aura conclu ou tenté de conclure par démarchage à domicile des contrats de crédit immobilier, sans tenir compte du refus du consommateur d'être démarché ou sollicité ou en ignorant sa demande de voir le prêteur ou l'intermédiaire de crédit immobilier quitter les lieux ou de ne pas y revenir.

Sous-section 3 – Coopération entre les autorités compétentes des différents Etats membres

Art. L. 226-44. (1) La CSSF coopère avec les autorités compétentes des autres Etats membres chaque fois que cela est nécessaire à l'accomplissement des missions qui lui incombent en vertu du présent chapitre et des missions qui incombent aux autorités compétentes des autres Etats membres en vertu de la directive 2014/17/UE, en faisant usage des pouvoirs qui lui sont conférés par le présent chapitre et ladite directive.

La CSSF prête son concours aux autorités compétentes des autres Etats membres en échangeant des informations aux fins de la directive 2014/17/UE avec ces autorités et en coopérant dans le cadre d'enquêtes ou d'activités de surveillance aux fins de ladite directive.

(2) La CSSF communique, sans délai, aux autorités compétentes des autres Etats membres servant de point de contact en vertu de l'article 36, paragraphe 1^{er} de la directive 2014/17/UE les informations requises aux fins de l'exécution des missions qui leur sont dévolues par ladite directive.

Lorsque la CSSF échange des informations avec les autorités compétentes des autres Etats membres, elle peut indiquer, au moment de la communication, que les informations communiquées ne peuvent être divulguées sans son accord exprès, auquel cas ces informations peuvent être échangées uniquement aux fins pour lesquelles la CSSF a donné son accord.

La CSSF peut transmettre les informations reçues aux autres autorités compétentes, mais elle ne les transmet pas à d'autres organismes ou personnes physiques ou morales sans le consentement exprès des autorités compétentes qui les ont divulguées et uniquement aux fins pour lesquelles les autorités compétentes ont donné leur consentement, sauf si la divulgation d'informations est exigée par ou en vertu d'une loi, auquel cas elle informe immédiatement son point de contact qui a envoyé les informations.

(3) Si la CSSF est invitée à coopérer à une enquête, à une activité de surveillance ou à un échange d'informations conformément au paragraphe 2, elle ne peut refuser de donner suite à une telle requête que lorsque:

1. l'enquête, la vérification sur place, l'activité de surveillance ou l'échange d'informations risque de porter atteinte à la souveraineté, à la sécurité ou à l'ordre public de l'Etat luxembourgeois;
2. une procédure judiciaire a déjà été engagée pour les mêmes faits et à l'encontre des mêmes personnes devant les tribunaux luxembourgeois; ou
3. un jugement définitif a déjà été rendu pour les mêmes faits et à l'encontre des mêmes personnes au Luxembourg.

En cas de refus fondé sur ces motifs, la CSSF en informe l'autorité compétente requérante de façon aussi circonstanciée que possible.

(4) Lorsqu'une demande de coopération de la CSSF, en particulier en vue de l'échange d'informations, conformément à l'article 36 de la directive 2014/17/UE a été rejetée ou n'a pas été suivie d'effet dans un délai raisonnable, la CSSF peut saisir l'Autorité bancaire européenne et solliciter son assistance au titre de l'article 19 du règlement (UE) n° 1093/2010.

(5) La CSSF coopère avec les autorités responsables du règlement extrajudiciaire des litiges de consommateur des autres Etats membres pour faciliter la résolution extrajudiciaire des litiges transfrontaliers concernant les contrats de crédit immobilier.

Sous-section 4 – Dispositions finales

Art. L. 226-45. (1) Le présent chapitre ne s'applique pas aux contrats de crédit immobilier en cours au 21 mars 2016.

(2) Les intermédiaires de crédit immobilier qui ont exercé les activités d'intermédiaire de crédit immobilier visées à l'article L. 226-1, point ~~1411~~, avant le 21 mars 2016 et qui ne sont pas encore agréés conformément au présent chapitre peuvent continuer d'exercer ces activités jusqu'au 21 mars 2017. Lorsqu'un intermédiaire de crédit immobilier invoque cette dérogation, il ne peut exercer ces activités qu'au Luxembourg, à moins qu'il ne satisfasse les dispositions légales applicables dans l'Etat membre d'accueil.

(3) Les prêteurs et les intermédiaires de crédit immobilier ayant exercé des activités régies par le présent chapitre avant le 20 mars 2014 se conforment à l'article L. 226-37 avant le 21 mars 2017.^{3°} A l'article L. 320-5, alinéa 1^{er}, les mots „et des articles L. 226-1 à L. 226-45“ sont ajoutés après les mots „et L. 224-27“.

