

N° 7025⁸**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**

* * *

**RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES
ET DU BUDGET**

(15.12.2016)

La Commission se compose de: M. Eugène BERGER, Président-Rapporteur; MM. André BAULER, Alex BODRY, Mme Joëlle ELVINGER, MM. Franz FAYOT, Gast GIBERYEN, Claude HAAGEN, Henri KOX, Mme Viviane LOSCHETTER, MM. Laurent MOSAR, Gilles ROTH, Marc SPAUTZ, Claude WISELER et Michel WOLTER, Membres.

*

1. ANTECEDENTS

Le projet de loi n° 7025 a été déposé par le Ministre des Finances le 29 juillet 2016.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, un tableau de correspondance, une fiche financière ainsi qu'une fiche d'évaluation d'impact.

L'Union luxembourgeoise des consommateurs a rendu son avis le 2 septembre 2016. L'avis de la Chambre de commerce date du 21 septembre 2016.

Lors de la réunion de la Commission des Finances et du Budget (COFIBU) du 18 octobre 2016, Monsieur Eugène Berger a été désigné rapporteur du projet de loi sous rubrique. La COFIBU a également procédé à l'examen du projet de loi lors de cette réunion.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 27 octobre 2016.

La Commission a pris connaissance de l'avis du Conseil d'Etat et adopté des amendements parlementaires au cours de sa réunion du 18 novembre 2016.

L'avis complémentaire du Conseil d'Etat date du 6 décembre 2016.

La Commission a pris connaissance de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat et adopté un amendement parlementaire supplémentaire au cours de sa réunion du 8 décembre 2016.

Le deuxième avis complémentaire du Conseil d'Etat date du 13 décembre 2016.

La COFIBU a analysé le deuxième avis complémentaire du Conseil d'Etat dans sa réunion du 15 décembre 2016. Le projet de rapport a été adopté au cours de cette même réunion.

*

2. CONTEXTE

Dans le contexte des efforts de l'Union européenne visant à créer un marché unique pour les services financiers, la Commission européenne a entrepris diverses analyses afin de recenser les obstacles au marché intérieur des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et d'en analyser l'impact. Elle juge fondamental le développement d'un marché du crédit plus performant et plus transparent pour promouvoir l'activité transfrontière et créer un marché intérieur des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel.

La Commission européenne a constaté des divergences considérables entre les Etats membres dans la législation relative à l'exercice de l'activité consistant à fournir aux consommateurs des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel ainsi que dans la réglementation des intermédiaires de crédit immobilier. Ces divergences créent des obstacles qui restreignent le niveau de l'activité transfrontière, du côté de l'offre comme de la demande, limitent la concurrence et le choix proposé sur le marché, renchérissent l'activité de prêt pour les prêteurs et peuvent même les dissuader de s'engager dans certaines opérations.

La Commission européenne a par la suite proposé, dans sa communication du 4 mars 2009 intitulée „*L'Europe, moteur de la relance*“, des mesures concernant les contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, y compris un cadre fiable pour l'activité des intermédiaires de crédit. Dans sa communication du 13 avril 2011 intitulée „*L'Acte pour le marché unique: douze leviers pour stimuler la croissance et renforcer la confiance*“, elle a réaffirmé sa détermination en faveur d'un marché intérieur efficace et compétitif. Dans ce contexte, la Commission européenne a jugé nécessaire de mettre en place un cadre juridique harmonisé à l'échelle de l'Union européenne en tenant compte des différences entre les contrats de crédit qui s'expliquent en particulier par des différences régionales et nationales sur les marchés des biens immobiliers.

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 devrait établir un marché intérieur plus transparent, efficace et compétitif grâce à des contrats de crédit cohérents, flexibles et équitables relatifs aux biens immobiliers tout en encourageant la viabilité des prêts et des emprunts et l'inclusion financière, entraînant ainsi un niveau élevé de protection des consommateurs. Ladite directive arrête des dispositions à harmoniser au maximum en ce qui concerne la communication d'informations pré-contractuelles au moyen du format normalisé de la fiche d'information standardisée européenne (FISE) et du calcul du taux annuel effectif global (TAEG). Dans les domaines non couverts par la directive susmentionnée, les Etats membres sont libres de maintenir en vigueur ou d'adopter des dispositions de droit national. La directive ne fait pas non plus obstacle au maintien ou à l'adoption par les Etats membres de dispositions plus strictes visant à protéger les consommateurs.

*

3. OBJET DU PROJET DE LOI

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

Les points centraux du nouveau cadre légal s'inscrivent avant tout dans l'objectif de renforcer la protection du consommateur à travers:

- la fourniture d'informations personnalisées au moyen du format normalisé de la fiche d'information standardisée européenne (FISE);
- l'examen de la solvabilité du consommateur;

- la formalisation du droit au remboursement anticipé du crédit immobilier;
- l'introduction et l'encadrement du statut d'intermédiaire de crédit immobilier en droit luxembourgeois; et
- l'harmonisation des dispositions relatives aux modalités de calcul et à l'assiette du taux annuel effectif global (TAEG).

Le projet de loi prévoit ainsi que le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit immobilier, fournisse au consommateur les informations personnalisées dont il a besoin pour comparer les crédits disponibles sur le marché, évaluer leurs implications et prendre une décision en connaissance de cause quant à l'opportunité de conclure un contrat de crédit immobilier. Ces informations personnalisées sont à transmettre, en temps utile avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de crédit immobilier, sur un support papier ou sur un autre support durable au moyen de la **fiche d'information standardisée européenne (FISE)** dont le contenu est d'harmonisation maximale.

La FISE est reprise par un règlement grand-ducal. Elle énonce les principales caractéristiques du prêt dans un langage compréhensible au consommateur et comprend, entre autres, une section avec des explications en ce qui concerne le TAEG, énonçant par exemple les „*frais payables une seule fois*“ et les „*frais payables régulièrement*“. Cette fiche indique également que, dans le cas d'un prêt à taux variable, le TAEG effectif pourrait être différent du TAEG affiché si le taux d'intérêt du prêt change. Elle prévoit un exemple d'illustration des implications lors d'un changement du taux d'intérêt sur le TAEG en question. De plus, la FISE informe sur un remboursement anticipé potentiel (conditions et frais de sortie).

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

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

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

L'introduction et l'encadrement du **statut d'intermédiaire de crédit immobilier** en droit luxembourgeois constituent une innovation dans la mesure où ce type de professionnel n'a pas encore opéré

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

Le projet de loi comporte en outre des dispositions relatives aux modalités de **calcul et à l'assiette du taux annuel effectif global** (TAEG) qui sont d'harmonisation maximale au même titre que la FISE susmentionnée. La formule mathématique à utiliser pour calculer le TAEG ainsi que les hypothèses complémentaires à utiliser, le cas échéant, pour le calcul du TAEG sont reprises par un règlement grand-ducal.

Compte tenu du but prépondérant du projet de loi, c'est-à-dire la protection du consommateur, et dans un souci de cohérence avec l'approche retenue pour la transposition de la directive 2008/48/CE relative aux crédits à la consommation, les dispositions portant transposition de la directive 2014/17/UE sont introduites dans la partie législative du Code de la consommation sous un nouveau chapitre intitulé „*Contrats de crédit immobilier*“ figurant au livre 2, titre 2 dudit Code.

*

4. LES AVIS

Dans son avis du 2 septembre 2016, l'Union luxembourgeoise des consommateurs estime que les auteurs du projet de loi auraient davantage pu protéger les consommateurs de contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel. Elle demande notamment „*que les dispositions sur le remboursement anticipé s'appliquent cependant aux contrats en cours au 21 mars de cette année*“ et non seulement contrats de crédit immobilier conclus après cette date comme le prévoit le projet de loi en conformité avec la directive 2014/17/UE.

L'avis de la Chambre de commerce date du 21 septembre 2016. Elle y mentionne qu'étant donné que la directive 2014/17/UE n'est pour l'essentiel pas d'harmonisation maximale, celle-ci offre en effet de nombreuses options aux Etats membres. Dans ce contexte, elle est d'avis que la possibilité d'exemption offerte par la directive 2014/17/UE concernant les contrats de crédits relatifs à des biens destinés à la location et non pas à la résidence de la personne contractant le crédit immobilier, aurait présenté un certain intérêt.

Alors que la Chambre de commerce accueille favorablement la consécration du droit pour le consommateur au remboursement anticipé qui favorisera la concurrence sur le marché des crédits immobiliers, elle aurait préféré la suppression du plafonnement de l'indemnité de remboursement.

Elle s'oppose à l'application rétroactive des nouvelles dispositions aux contrats de crédit immobilier conclus à partir du 21 mars 2016 et s'exprime en faveur de l'insertion d'une période transitoire raisonnable.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 27 octobre 2016. Il y émet un certain nombre de remarques de l'ordre technique ainsi que des oppositions formelles. Pour le détail de l'examen de l'article unique, il est renvoyé au commentaire des articles ci-dessous.

C'est en date du 6 décembre 2016 que le Conseil d'Etat adopte son avis complémentaire. Il y analyse les amendements parlementaires adoptés le 18 novembre 2016. Il marque son accord avec les modifications proposées.

En date du 13 décembre 2016, le Conseil d'Etat a adopté son deuxième avis complémentaire. Il analyse l'amendement parlementaire adopté le 8 décembre 2016 qui n'appelle pas d'observation de sa part.

*

5. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Observations générales du Conseil d'Etat

Selon le Conseil d'Etat, le projet de loi manque de cohérence en ce qui concerne les renvois aux paragraphes d'un article du Code de la consommation. Les renvois aux paragraphes s'opèrent sans l'utilisation de parenthèses. L'ensemble du projet de loi est à revoir en ce sens.

La Commission des Finances et du Budget note que les renvois aux paragraphes dans le présent projet de loi se font de manière générale sans l'emploi de parenthèses, à une exception près au point 1° de l'article unique de la loi en projet qui prévoit l'insertion d'un nouvel paragraphe 5 dans l'actuel article L. 224-3 du Code de la consommation. Etant donné que les renvois croisés dans le chapitre 4 dudit Code s'opèrent systématiquement par l'utilisation de parenthèses, la Commission des Finances et du Budget décide de ne pas donner suite à l'observation d'ordre légistique formulée par le Conseil d'Etat à des fins de cohérence au sein dudit chapitre 4.

Le Conseil d'Etat précise que lorsqu'il est renvoyé à un point d'un article ou d'un paragraphe, il n'est pas indiqué d'ajouter un point derrière le chiffre ou nombre en question. L'ensemble du projet de loi est à revoir en ce sens.

La Commission des Finances et du Budget décide de suivre l'avis du Conseil d'Etat et de procéder au changement recommandé.

Article unique:

L'article unique porte modification du Code de la consommation.

Point 1°:

Le point 1° transpose l'article 46 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“, en insérant un nouveau paragraphe 5 à l'article L. 224-3 qui excluait expressément du champ d'application du chapitre 4 relatif aux contrats de crédit à la consommation les contrats de crédit dont le montant total du crédit est inférieur à 200 ou supérieur à 75.000 euros. Le nouveau paragraphe 5 précise que les règles du chapitre 4 s'appliquent dorénavant également 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. Ladite modification est nécessaire afin d'assurer une approche cohérente en matière de protection des consommateurs, dans la mesure où les contrats de crédit visés par la disposition sous rubrique ne sont pas couverts par le chapitre 6.

Point 2°:

Le point 2° porte transposition des autres dispositions de la directive 2014/17/UE. Un nouveau chapitre 6, intitulé „Contrats de crédit immobilier“, est inséré dans le titre 2 relatif aux contrats particuliers conclus avec les consommateurs du Code de la consommation. Dans un souci d'assurer la cohérence des textes ayant trait aux contrats de crédit conclus avec les consommateurs, l'agencement du dispositif du chapitre 6 s'inspire de près de la structure du chapitre 4 relatif aux contrats de crédit à la consommation.

Ce chapitre 6 comprend les dispositions suivantes:

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

Article L. 226-1.

L'article L. 226-1 transpose l'article 4 de la directive 2014/17/UE et reprend les définitions se rapportant au chapitre 6 relatif aux contrats de crédit immobilier. Afin de garantir une meilleure lisibilité du texte, les définitions ont été agencées par ordre alphabétique.

Les définitions de la directive 2014/17/UE ont été reprises à l'article L. 226-1, à l'exception de celles relatives au „consommateur“ et au „support durable“, qui figurent à l'article L. 010-1, paragraphes 1^{er} et 3 du Code de la consommation et de celles relatives au „crédit pont ou relais“, au „contrat de crédit en fonds partagés“ à l'„engagement conditionnel ou garantie“, à la „vente groupée“. Ces

définitions non-reprises dans le projet de loi ont pour objet de définir des termes figurant dans des options non-retenues par le projet de loi, voire des termes figurant à l'annexe I de la directive 2014/17/UE relative au calcul du TAEG qui est reprise par un règlement grand-ducal. Ces définitions n'ont dès lors pas besoin d'être transposées par la loi en projet. Celles relatives au calcul du TAEG figurent dans le règlement grand-ducal en question.

Le point 1 définit la notion „d'autorité compétente“. Cette définition a une portée européenne étant donné que le terme est utilisé pour désigner aussi bien les autorités d'autres Etats membres que l'autorité compétente luxembourgeoise. Une référence à la directive 2014/17/UE est dès lors nécessaire. Le point 1 précise que la Commission de surveillance du secteur financier, désignée ci-après „CSSF“, est l'autorité compétente au Luxembourg pour assurer l'application et l'exécution de la directive 2014/17/UE et partant du chapitre 6 du Code de la consommation.

Le Conseil d'Etat constate qu'une double démarche a été adoptée. Le projet de loi définit d'abord l'autorité compétente au niveau de n'importe quel Etat membre de l'Union européenne et renvoie à cet effet à la directive. Il désigne, ensuite, la Commission de surveillance du secteur financier (CSSF), comme autorité compétente pour le Luxembourg. Le Conseil d'Etat s'interroge sur la nécessité, voire l'utilité, de la définition de l'autorité compétente au niveau de l'ensemble des Etats de l'Union européenne, ceci d'autant plus que le texte sous examen se limite à renvoyer, à l'instar d'une règle de conflit en droit international privé, au droit de l'Union européenne.

La Commission des Finances et du Budget est informée du fait que le terme „autorité compétente“ est utilisé avec une dimension européenne dans certains articles du projet de loi. A l'instar de ce qui se fait dans d'autres lois ayant trait aux services financiers, le terme „autorité compétente“ doit dès lors être défini par référence à la directive européenne. Il s'agit de viser aussi les autorités compétentes d'autres Etats membres, notamment aux fins de la coopération de la CSSF avec ces autorités pour les besoins du nouveau chapitre 6 du Code de la consommation, ce qu'une référence à une définition purement nationale ne permettrait pas de réaliser. La Commission des Finances et du Budget décide de maintenir la définition du terme „autorité compétente“.

Le Conseil d'Etat n'a pas d'observation sur le choix de la CSSF comme autorité compétente au Luxembourg. Il admet encore que, dans la matière objet de la loi en projet, la CSSF aura recours aux ressources qui sont les siennes au titre de sa loi organique. Comme la détermination de l'autorité compétente au Luxembourg fait l'objet de l'article L. 226-4, elle est à omettre dans les définitions. Les définitions subséquentes sont dès lors à renuméroter.

La Commission des Finances et du Budget décide de ne pas suivre la suggestion du Conseil d'Etat pour des raisons de clarté juridique et afin de maintenir une approche cohérente avec d'autres lois ayant trait aux services financiers.

Les points 2 et 3 définissent les notions de „contrat de crédit“ et de „contrat de crédit immobilier“. La définition du „contrat de crédit immobilier“ est ajoutée afin d'accroître la lisibilité et correspond à la définition du „contrat de crédit“ telle que prévue par la directive 2014/17/UE. Toute référence dans la directive 2014/17/UE au „contrat de crédit“ est systématiquement remplacée par une référence au „contrat de crédit immobilier“ dans le projet de loi.

Comme le nouveau chapitre 6 est destiné à mettre en place une réglementation particulière pour les contrats de crédit immobilier, le Conseil d'Etat comprend que les auteurs du projet de loi reprennent les définitions pertinentes. Il se demande toutefois si, au lieu de retenir une définition renvoyant au champ d'application, les auteurs n'auraient pas mieux fait de fusionner le point 3 avec l'article L. 226-2 et d'insérer les deux types de contrat de crédit immobilier visés à l'article L. 226-2 dans la définition du point 3 de l'article L. 226-1.

La Commission des Finances et du Budget décide de maintenir, à des fins de sécurité juridique, l'article L. 226-2 qui définit le champ d'application matériel des dispositions du futur chapitre 6 du Code de la consommation. Elle note par ailleurs que l'approche consistant à définir expressément le champ d'application dans un article isolé est identique à celle retenue à l'article L. 224-1 du Code de la consommation ayant trait aux crédits à la consommation.

Par le biais d'un amendement parlementaire (**amendement parlementaire 1**), un nouveau point 4, qui prend la teneur suivante, est inséré:

„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;“;

Cet 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.

Le point 5 (ancien point 4) reprend la définition du „prêt en monnaie étrangère“ telle que figurant à l'article 4, paragraphe 28 de la directive 2014/17/UE. Le mot „prêt“ est remplacé par „contrat de crédit immobilier“ pour des raisons de clarté.

Le point 6 (ancien point 5) reprend la définition du „coût total du crédit pour le consommateur“ figurant à l'article L. 224-2, lettre f) du chapitre 4 qui est relatif aux contrats de crédit à la consommation, tout en précisant que pour l'application du chapitre 6 le coût de l'évaluation du bien immobilier est compris dans le coût total du crédit pour le consommateur lorsque cette évaluation est nécessaire pour obtenir le crédit. Le coût total du crédit pour le consommateur se comprend hors frais d'enregistrement liés au transfert de propriété du bien immobilier. Il est également précisé que le montant exclut tous les frais à la charge du consommateur en cas de non-respect des obligations prévues dans le contrat de crédit immobilier.

Par le biais d'un amendement parlementaire (**amendement parlementaire 1**), sont insérés les nouveaux points 7 et 8 suivants:

- „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;“;

Cet 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 (voir ci-dessous). 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.

Dans son avis complémentaire, le Conseil d'Etat marque son accord avec l'amendement 1.

Le point 13 (ancien point 10) définit la notion de „groupe“. Le terme étant employé dans le texte avec une dimension européenne (i.e. il peut s'agir de prêteurs non-luxembourgeois et donc non-soumis à la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises qui transpose en droit luxembourgeois la directive 2013/34/UE), la référence à 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 s'impose.

Le point 14 (ancien point 11) reprend fidèlement la définition de l'„intermédiaire de crédit“ de la directive 2014/17/UE tout en ajoutant le terme „immobilier“. Le but est d'éviter que le consommateur fasse l'amalgame entre les intermédiaires de crédit visés au chapitre 4 relatif aux crédits à la consommation et les professionnels faisant l'intermédiation de crédits immobiliers visés par le chapitre 6 relatif aux contrats de crédit immobilier qui sont dorénavant soumis à une procédure d'agrément et surveillés par la Commission de surveillance du secteur financier. La même justification vaut pour l'ajout du terme „immobilier“ au point 12.

Le point 18 (ancien point 15) définit le personnel en relation avec le point 11 de l'article 4 de la directive 2014/17/UE.

Le Conseil d'Etat note que les auteurs n'ont pas repris les définitions figurant aux points 23, 24 et 25 de l'article 4 de la directive 2014/17/UE qui portent sur le crédit pont ou relais, l'engagement

conditionnel ou de garantie et le contrat de crédit en fonds partagés. Il constate que ces définitions ont été reléguées au règlement grand-ducal. Il insiste à voir insérer ces définitions dans l'article sous examen. Dans une matière touchant à la liberté de commerce qui constitue, en vertu de l'article 11(6) de la Constitution une matière réservée à la loi, ces définitions ne sauraient figurer dans un règlement grand-ducal.

La Commission des Finances et du Budget décide de suivre le Conseil d'Etat (voir **amendement parlementaire 1** ci-dessus).

Dans un souci d'assurer une transposition complète de la directive 2014/17/UE, le point 20 (ancien point 17) reprend littéralement la définition du „prêteur autre qu'un établissement de crédit“ figurant à l'article 4, paragraphe 10 de la directive 2014/17/UE.

Article L. 226-2.

L'article L. 226-2 transpose l'article 3, paragraphe 1^{er}, lettres a) et b) de la directive 2014/17/UE. Il définit le champ d'application matériel du chapitre 6.

Les contrats de crédit aux consommateurs qui sont, soit 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, soit destinés à permettre l'acquisition ou le maintien de droits de propriété sur un terrain ou un immeuble existant ou à construire sont inclus au champ d'application du chapitre 6. Les contrats de crédit relevant du chapitre 6 sont dénommés „contrats de crédit immobilier“ afin d'assurer une meilleure lisibilité du texte.

Le projet de loi fait abstraction de la possibilité prévue à l'article 3, paragraphe 3 de la directive 2014/17/UE d'exempter certains contrats de crédit immobilier des règles introduites par le nouveau chapitre 6. Ce choix s'inscrit dans la volonté d'assurer un degré d'harmonisation maximal dans le domaine des contrats de crédit immobilier et d'éviter une coexistence de différents régimes de protection du consommateur sur le marché du crédit immobilier luxembourgeois. Ainsi, les contrats de crédit immobilier accordés à un public restreint à des conditions plus avantageuses, les contrats de crédit immobilier sans durée fixe ou devant être remboursés dans un délai de douze mois, utilisés par un consommateur comme moyen de financement temporaire lors de la transition vers une autre solution financière pour le bien immobilier, communément appelés „crédits pont ou relais“, les contrats de crédit aux consommateurs garantis par une hypothèque ou une autre sûreté comparable sur des biens immobiliers à usage résidentiel, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage résidentiel, dont le but n'est pas d'acquérir ou de maintenir un droit de propriété sur un bien immobilier à usage résidentiel, les contrats de crédit immobilier stipulant que le bien immobilier ne peut, à aucun moment, être utilisé comme maison, appartement ou autre lieu de résidence par le consommateur ou un membre de sa famille, et qu'il doit être utilisé comme maison, appartement ou autre lieu de résidence sur la base d'un contrat de bail, ainsi que, finalement, les contrats de crédit immobilier où le prêteur est une organisation définie à l'article 2, paragraphe 5, point e) de la directive 2008/48/CE relèvent du champ d'application du chapitre 6. Parmi les crédits immobiliers octroyés par une organisation à ses membres, il y a lieu de compter les crédits qui étaient offerts au passé par le Fonds de Compensation. Au vu du caractère résiduel de cette activité, il n'est en effet pas nécessaire de les exclure expressément du régime général retenu pour l'ensemble des contrats de crédit immobilier et de mettre en place un régime spécifique à leur égard.

Le Conseil d'Etat renvoie à ses observations à l'endroit de l'article précédent.

Article L. 226-3.

Le présent article reprend littéralement l'article 3, paragraphe 2, lettres b) à f) de la directive 2014/17/UE et délimite le champ d'application du chapitre 6.

Ainsi, l'article L. 226-3 exclut nommément toute une série de contrats de crédit immobilier qui ont des caractéristiques spécifiques du champ d'application du chapitre 6. Il est toutefois proposé de ne pas exclure les contrats de crédit immobilier sous forme d'hypothèque rechargeable visés à l'article 3, paragraphe 2, lettre a) de la directive 2014/17/UE du champ d'application du chapitre 6.

Le Conseil d'Etat signale qu'il s'agit d'un choix du législateur national qui relève de ses compétences et qui n'est pas contraire à la directive 2014/17/UE. Il note encore que l'article 3, paragraphe 3, de la directive 2014/17/UE permet aux Etats d'exclure d'autres types de contrat de crédit. Il résulte du tableau de correspondance que cette option n'a pas été retenue. L'exposé des motifs ne contient tou-

tefois aucune explication de ce choix qui est critiqué par la Chambre de commerce en relation avec les contrats de crédit relatifs à des biens destinés à la location.

La Commission des Finances et du Budget est informée du fait que le choix retenu de ne pas exclure d'autres types de contrat de crédit immobilier s'inscrit dans la volonté d'assurer un degré d'harmonisation maximal dans le domaine des crédits immobiliers et d'éviter ainsi une coexistence de différents régimes de protection du consommateur sur le marché du crédit immobilier luxembourgeois.

Article L. 226-4.

L'article L. 226-4 porte transposition des dispositions des articles 5, 6 et 39 de la directive 2014/17/UE.

Conformément à l'article 5, paragraphe 1^{er} de la directive 2014/17/UE, le paragraphe 1^{er} procède à la désignation de la CSSF en tant qu'autorité compétente au Luxembourg pour assurer l'application et l'exécution des dispositions du nouveau chapitre 6 relatif aux contrats de crédit immobilier. La CSSF est à ce titre l'autorité compétente unique servant de point de contact au Luxembourg aux fins de la directive 2014/17/UE.

Le Conseil d'Etat renvoie à ses observations à l'endroit de l'article L.226-1, point 1.

Le paragraphe 2, à son tour, est relatif au secret professionnel et transpose fidèlement l'article 5, paragraphe 2 de la directive 2014/17/UE.

Le Conseil d'Etat considère que la disposition sous examen est superflue puisqu'il n'y a pas lieu de définir un secret particulier dans le cadre de la loi en projet; le personnel de la CSSF, de même que les professionnels mandatés par l'autorité sont soumis au secret de droit commun. Pour éviter des critiques de la loi luxembourgeoise de la part de la Commission européenne, le Conseil d'Etat peut toutefois admettre qu'il soit utile de reproduire la disposition pertinente de la directive.

Le paragraphe 3 répond à l'article 39, paragraphe 1^{er} et désigne également la CSSF comme entité compétente au Luxembourg 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.

Le paragraphe 4 concerne l'éducation financière des consommateurs qui sera promue par la CSSF en ligne avec ce qui est prévu par l'article 6 de la directive 2014/17/UE.

En ce qui concerne l'obligation de transposer une directive, le Conseil d'Etat rappelle qu'il y a lieu de transposer les dispositions d'une directive de manière à assurer un engagement précis. Il renvoie à ses avis récents du 17 juillet 2015 sur le projet de loi relative à la protection internationale (doc. parl. n° 6779³) et du 30 juin 2015 relatif à certaines utilisations autorisées des oeuvres orphelines et modifiant la loi modifiée du 18 avril 2001 sur les droits d'auteur, les droits voisins et les bases de données (doc. parl. n° 6783²). Cette obligation est toutefois fonction du caractère plus ou moins précis des dispositions de la directive et des devoirs imposés aux Etats. L'obligation de mettre en oeuvre une directive avec la force contraignante nécessaire s'impose en particulier si la directive vise à créer des droits pour les individus. Si on applique ces critères à la disposition sous examen, il faut relever le caractère vague des obligations imposées par la directive 2014/17/UE aux Etats qui doivent promouvoir des mesures encourageant l'éducation des consommateurs. Aussi le Conseil d'Etat considère-t-il que le choix consistant à transférer cette mission générale à la CSSF constitue une transposition satisfaisante de la directive.

Finalement, le dernier paragraphe charge la CSSF d'élaborer un rapport sur la mise en pratique du chapitre 6 du Code de la consommation. Une attention particulière sera attachée à la mise en pratique des dispositions liées au remboursement anticipé des contrats de crédit immobilier. Le rapport analysera, en prenant notamment en compte les cas auxquels la CSSF a été confrontée en vertu du paragraphe 3 du présent article, dans quelle mesure les indemnités facturées aux consommateurs en vertu de l'article L. 226-20 ont donné lieu à des litiges. Le rapport sera présenté au Gouvernement trois ans après l'entrée en vigueur de la loi en projet.

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

Sous-section 1^{re} – Publicité

Article L. 226-5.

Le paragraphe 1^{er} de l'article L. 226-5 transpose de façon littérale l'article 10 de la directive 2014/17/UE qui a trait à la publicité. Même si les dispositions relatives aux pratiques commerciales déloyales restent d'application, l'article sous rubrique précise que toute communication publicitaire et commerciale relative à un contrat de crédit immobilier doit être loyale, claire et non trompeuse. Par ailleurs, l'article L. 226-5, paragraphe 1^{er} introduit en particulier l'interdiction de recourir dans le contenu des communications publicitaires et commerciales à des formulations qui pourraient faire naître des fausses attentes auprès du consommateur quant à la disponibilité ou quant aux coûts d'un crédit.

Le paragraphe 2 reprend dans un souci de cohérence et de protection du consommateur, la liste des interdictions de publicité prévues à l'article L. 224-5 relatives aux contrats de crédit à la consommation. Ces mêmes interdictions sont pertinentes et désormais applicables en ce qui est des contrats de crédit immobilier.

Selon le Conseil d'Etat, la réserve de l'application des dispositions sur la publicité trompeuse est superflue, parce que la loi sous examen ne saurait être comprise comme excluant l'application des dispositions visées. Le Conseil d'Etat a toutefois noté qu'une formulation identique figure déjà à l'article L. 224-4, paragraphe 3, du Code de la consommation. Il comprend encore que les auteurs de la loi en projet aient considéré utile de reproduire le dispositif de la directive, même s'il est dépourvu d'une portée normative propre. Les auteurs ajoutent, dans la seconde phrase du paragraphe 1^{er} l'interdiction des formulations susceptibles de faire naître chez le consommateur de fausses attentes concernant la disponibilité ou le coût d'un crédit, en faisant précéder cette interdiction de la formule „en particulier“ reprise de la directive. Les pratiques interdites au paragraphe 2 constituent toutes des illustrations du cas de figure de la fausse attente.

Article L. 226-6.

Cet article reprend les précisions contenues à l'article 11 de la directive 2014/17/UE en matière de publicité. Même si les dispositions relatives aux pratiques commerciales déloyales restent d'application, l'article L. 226-6 prévoit des règles spécifiques pour les publicités comprenant des informations chiffrées sur le crédit immobilier proposé.

Le paragraphe 1^{er} reprend textuellement la directive 2014/17/UE en imposant que toute publicité mentionne une série d'informations de base, permettant au consommateur de comparer plus aisément les différentes communications publicitaires.

Le paragraphe 2 précise que les informations de base autres que celles sur l'identité du prêteur respectivement de l'intermédiaire de crédit immobilier, sur 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 ainsi que l'avertissement portant sur le fait que des fluctuations du taux de change sont susceptibles de modifier le montant dû par le consommateur, sont mentionnées à l'aide d'un exemple représentatif. Compte tenu de leur technicité, les caractéristiques de cet exemple représentatif seront élaborées par la CSSF.

Le Conseil d'Etat renvoie à ses observations à l'endroit de l'article L. 226-4 pour admettre que le fait d'investir la CSSF de la mission de déterminer l'exemple représentatif constitue une transposition correcte de la directive.

En outre, le paragraphe 3 ajoute que tout service auxiliaire qui est obligatoire pour la conclusion du contrat ou pour l'obtenir aux conditions annoncées et dont le coût ne peut être déterminé préalablement, ce qui pourrait être le cas de la souscription d'une police d'assurance en rapport avec le contrat de crédit immobilier, doit être mentionné dans la publicité avec le taux annuel effectif global.

Enfin, le paragraphe 4 précise que les informations doivent être (en fonction du support utilisé pour la communication publicitaire) faciles à lire, respectivement clairement audibles.

Pour des raisons de sécurité juridique, et afin de garantir une transposition complète de la directive 2014/17/UE, le paragraphe dernier rappelle que l'article sous rubrique s'applique sans préjudice

des dispositions relatives aux pratiques commerciales déloyales prévues dans le Code de la consommation.

Sous-section 2 – Informations générales et précontractuelles.

Article L. 226-7.

L'article L. 226-7 reprend textuellement l'article 8 de la directive 2014/17/UE. En prévoyant la gratuité des informations à fournir aux consommateurs, l'article vise à éviter que les consommateurs soient découragés à se procurer des informations d'ordre général, alors qu'ils devraient payer des frais pour obtenir ces renseignements.

Article L. 226-8.

L'article L. 226-8 transpose l'article 14 de la directive 2014/17/UE et a trait aux informations précontractuelles et au droit de réflexion pour le consommateur. Cet article vise à assurer que les consommateurs disposent avant la conclusion d'un contrat de crédit immobilier des éléments d'informations qui leur permettent d'opérer leur choix en connaissance de cause.

Le Conseil d'Etat a noté certaines divergences par rapport au texte de la directive.

Alors que la directive vise le contrat de crédit et l'offre, le texte proposé omet la référence à l'offre. Il est vrai qu'en droit luxembourgeois l'acceptation de l'offre par le consommateur vaut contrat.

La directive contient, à l'annexe II, le modèle d'une fiche d'information standardisée européenne. Le texte sous examen se propose, au paragraphe 2, de reprendre ce modèle dans un règlement grand-ducal.

Le paragraphe 1^{er} impose aussi bien au prêteur qu'à l'intermédiaire de crédit immobilier, le cas échéant, de fournir au consommateur des informations personnalisées détaillant les caractéristiques essentielles du crédit immobilier. Les informations personnalisées doivent être fournies au consommateur dans les meilleurs délais une fois que celui-ci a transmis les informations nécessaires concernant ses besoins, sa situation financière et ses préférences et en temps utile avant qu'il ne soit lié par le contrat.

Le paragraphe 2 introduit des conditions de forme strictes pour la fourniture des informations personnalisées en exigeant que celles-ci soient fournies au moyen de la fiche d'information standardisée européenne, dénommée ci-après „FISE“. Compte tenu de l'aspect plus technique de cette fiche d'information, elle n'est pas intégrée dans le chapitre 6, mais sera reprise dans un règlement grand-ducal qui devrait s'aligner sur le modèle de la fiche d'information harmonisée qui est détaillé à l'annexe II de la directive 2014/17/UE. La directive 2014/17/UE prend une approche d'harmonisation maximale en ce qui est de la FISE. Toutes les informations complémentaires que le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit immobilier souhaite ou doit communiquer au consommateur sont fournies dans un document distinct, qui peut être joint en annexe à la FISE (paragraphe 5, alinéa 2).

Le Conseil d'Etat considère que le paragraphe 2 qui dispose que „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“ prévoit une restriction à la liberté de commerce qui constitue, en vertu de l'article 11 (6) de la Constitution, une matière réservée à la loi.

D'après l'article 32(3) de la Constitution, dans sa teneur issue de la loi de révision constitutionnelle du 18 octobre 2016, „[d]ans les matières réservées à la loi par la Constitution, le Grand-Duc ne peut prendre des règlements et arrêtés qu'en vertu d'une disposition légale particulière qui fixe l'objectif des mesures d'exécution et le cas échéant les conditions auxquelles elles sont soumises“.

La volonté du Constituant, telle qu'elle ressort du rapport de la Commission des institutions et de la révision constitutionnelle du 29 juin 2016, a été de sauvegarder „les compétences de la Chambre des Députés par rapport au pouvoir exécutif“ et d'exclure l'adoption de „simples lois cadre fixant quelques grands principes et abandonnant l'essentiel des règles de fond et de forme aux règlements d'exécution élaborés par le Gouvernement“. Par contre, dès lors que dans une matière réservée à la loi, „les principes et les points essentiels (restent) du domaine de la loi“, „les mesures d'exécution, c'est-à-dire des éléments plus techniques et de détails“ peuvent être „du domaine du pouvoir réglementaire“. A cet effet, l'article 32(3) de la Constitution exige le renvoi au règlement grand-ducal par „une disposition légale particulière“. Il requiert encore que cette disposition „fixe l'objectif des mesures“ qu'il qualifie „d'exécution“.

Si le Conseil d'Etat applique ces critères, il relève que le texte sous examen constitue une disposition légale particulière qui renvoie à un règlement grand-ducal. Cette disposition légale fixe l'objectif de la mesure réglementaire qui est de fournir, au moyen de la fiche d'information standardisée européenne, 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.

Reste la question de savoir s'il s'agit d'une mesure d'exécution de la loi qui contient les principes et les points essentiels. A cet égard, le Conseil d'Etat note que la loi en projet ne contient aucune indication sur les mentions qui figurent dans la fiche d'information.

Deux réponses à cette question peuvent être envisagées par le Conseil d'Etat:

La première consiste à énumérer les mentions figurant dans la fiche standardisée au paragraphe 2 de l'article sous examen. Le Conseil d'Etat renvoie, à cet égard, à la méthode adoptée par le législateur à l'article L. 224-6 du Code de la consommation relatif au contrat de crédit à la consommation qui mentionne toutes les informations figurant obligatoirement ou le cas échéant dans le formulaire d'information. L'article R. 224-2 reprend les dispositions réglementaires adoptées sur la base de l'article L. 224-6.

La seconde consiste à admettre le texte tel que proposé en se référant à l'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 108/13 de novembre 2013. Il résulte de cette jurisprudence que les principes et les points essentiels ne doivent pas figurer exclusivement dans la loi, mais peuvent résulter, à titre complémentaire, de la norme européenne. Or, l'annexe II de la directive 2014/17/UE à transposer détermine avec précision les mentions qui doivent figurer dans la fiche.

La Commission des Finances et du Budget est informée du fait que l'annexe II de la directive 2014/17/UE est d'harmonisation maximale et détermine avec précision les mentions qui doivent figurer dans la fiche d'information standardisée européenne. Les Etats membres ne peuvent maintenir en vigueur ni introduire des dispositions différentes en la matière. La Commission des Finances et du Budget décide dès lors de se rallier en l'espèce à la deuxième piste de réflexion avancée par le Conseil d'Etat et de ne pas modifier le texte.

Le paragraphe 3 précise que toute offre engageant le prêteur doit être accompagnée d'une FISE et être fournie sur un support papier ou sur un autre support durable.

Le paragraphe 4 porte transposition de l'article 14, paragraphe 6 de la directive 2014/17/UE qui impose aux Etats membres de définir une période d'au moins 7 jours pendant laquelle le consommateur disposera „d'un délai suffisant pour comparer les offres, évaluer leurs implications et prendre une décision en connaissance de cause“. Conformément à la directive 2014/17/UE, il incombe aux Etats membres de préciser si cette période constitue un délai de réflexion avant la conclusion du contrat de crédit immobilier ou un délai pour l'exercice d'un droit de rétractation après la conclusion dudit contrat, ou encore une combinaison des deux. Vu l'importance des formalités entourant la conclusion d'un contrat de crédit immobilier, notamment la procédure notariée qui est greffée sur un contrat de crédit hypothécaire, il est impraticable en la matière de prévoir un droit de rétractation une fois le contrat de crédit immobilier signé. Ainsi, le paragraphe 4 introduit un droit de réflexion en matière de contrats de crédit immobilier. Ce choix s'inscrit également dans la logique de l'article L. 222-18 paragraphe 2, lettre d), relatif aux contrats à distance portant sur des services financiers hors assurances qui précise que le droit de rétractation ne s'applique pas à un crédit garanti par une hypothèque sur un bien immobilier ou par un droit lié à un bien immobilier.

Ce délai de réflexion est fixé à 14 jours calendrier afin que le consommateur dispose de suffisamment de temps pour analyser les implications du contrat sur sa situation financière personnelle et pour comparer les offres afin qu'il puisse décider en connaissance de cause. L'offre engage le prêteur pendant la durée du délai de réflexion qui commence à courir le jour de la réception de l'offre par le consommateur. A noter que l'option prévue à l'article 14, paragraphe 6, alinéa 4 de la directive 2014/17/UE de prévoir que les consommateurs ne peuvent accepter l'offre pendant une période ne dépassant pas les 10 premiers jours du délai de réflexion n'a pas été retenue, alors qu'elle n'est pas adaptée aux besoins des consommateurs en général et entrave trop leur liberté de contracter. Le délai de réflexion est clairement indiqué dans la FISE.

En ce qui concerne le paragraphe 4, le Conseil d'Etat relève que le mécanisme de la rétractation a été prévu dans la directive à titre optionnel et que les auteurs n'ont pas retenu cette option. Les auteurs du projet de loi expliquent encore qu'ils n'ont pas retenu l'option indiquée à l'article 14, paragraphe 6, alinéa 4 de la directive 2014/17/UE de prévoir que les consommateurs ne peuvent accepter l'offre

pendant une période ne dépassant pas les dix premiers jours du délai de réflexion, étant donné qu'elle n'est pas adaptée aux besoins des consommateurs en général et entrave trop leur liberté de contracter.

Le paragraphe 5 précise que le prêteur, ou le cas échéant, l'intermédiaire de crédit immobilier a rempli les obligations d'information préalablement à la conclusion d'un contrat à distance lorsqu'il a fourni au consommateur la FISE.

Le paragraphe 6 indique les informations minimales à fournir dans le cas d'une communication par téléphonie vocale entre un prêteur ou un intermédiaire de crédit immobilier et le consommateur portant sur un contrat de crédit immobilier.

Enfin, le paragraphe 7 oblige le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit, de fournir un exemplaire du projet de contrat de crédit immobilier au moment où il soumet une offre qui engage le prêteur.

Article L. 226-9.

L'article L. 226-9 porte transposition de l'article 16 de la directive 2014/17/UE. Il précise l'interaction entre le prêteur, ou le cas échéant l'intermédiaire de crédit immobilier, et le consommateur pendant la phase précontractuelle dans le but d'assurer que ce dernier ne dispose pas seulement des informations prévues par le présent projet de loi, mais qu'il puisse les maîtriser et s'en servir activement pour sélectionner l'offre de crédit qui lui sied le mieux compte tenu de sa situation personnelle. Chaque consommateur devra recevoir des informations adaptées à sa compréhension et à ses connaissances en matière de contrats de crédit immobilier.

Ainsi, en complément à la FISE, le consommateur reçoit des informations sur les principales caractéristiques des produits proposés et sur les effets potentiels que ces produits peuvent avoir sur le consommateur, y compris les conséquences d'un défaut de paiement. Au cas où des services auxiliaires sont liés à un contrat de crédit immobilier, il doit être indiqué au consommateur s'il existe une possibilité ou non de résilier chaque composante séparément et les implications d'une telle résiliation pour le consommateur.

Dans son avis, le Conseil d'Etat fait référence à l'Union luxembourgeoise des consommateurs qui critique le fait que la loi en projet ne retient pas l'option, prévue à l'article 22, paragraphe 5, de la directive 2014/17/UE, de prévoir l'obligation pour les professionnels d'avertir le consommateur lorsque, compte tenu de sa situation financière, un contrat de crédit peut induire des risques spécifiques pour lui. Le commentaire ne contient pas d'explication sur ce choix.

Par le biais d'un amendement parlementaire (**amendement parlementaire 2**), un nouvel alinéa 3 suivant est inséré:

„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.“

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.

Dans son avis complémentaire, le Conseil d'Etat marque son accord avec cet amendement.

Article L. 226-10.

L'article sous rubrique transpose fidèlement l'article 13 de la directive 2014/17/UE ayant trait aux informations générales sur les contrats de crédit immobilier. Cet article énumère les informations que les prêteurs, ainsi que les intermédiaires de crédit immobilier liés doivent tenir à disposition permanente du consommateur sur un support papier, sur un autre support durable ou sous une forme électronique. Les consommateurs devraient pouvoir prendre leur décision en pleine connaissance de toute la gamme des produits proposés en matière de crédit. Les informations à caractère général jouent un rôle important à cet égard, en portant à l'attention du consommateur toute la gamme des produits et services offerts et en lui permettant de découvrir leurs principales caractéristiques.

Le Conseil d'Etat note que le texte sous examen cite, au point 15, l'indication du délai de réflexion au sens de l'article L. 226-8. Même si cette indication n'est pas imposée par l'article 13 de la directive 2014/17/UE, l'ajout n'est pas contraire à la directive.

Sous-section 3 – Ventes liées

Article L. 226-11.

L'article L. 226-11 a pour objet de transposer l'article 12 de la directive 2014/17/UE concernant l'interdiction des ventes liées telles que définies à l'article L. 226-1, point 26 (ancien point 23) en matière de contrats de crédit immobilier.

Selon le Conseil d'Etat, Le fait que la disposition en projet ne reprend pas expressis verbis l'autorisation de la vente groupée prévue dans la directive ne porte pas à conséquence, étant donné que la loi n'a pas à préciser ce qu'elle autorise.

Le paragraphe 1^{er} consacre le principe général de l'interdiction au Luxembourg de la vente liée. La vente liée est toute pratique consistant à proposer ou à vendre, sous forme de lot, un contrat de crédit immobilier en même temps que d'autres produits ou services financiers distincts, sans que le contrat de crédit immobilier ne puisse être proposé au consommateur séparément. Alors que la vente liée est expressément interdite, la vente groupée reste permise. Il faut entendre par vente groupée dans ce contexte, 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, ce contrat de crédit immobilier étant aussi proposé au consommateur séparément, mais pas nécessairement aux mêmes conditions que lorsqu'il est proposé de manière groupée avec les services auxiliaires.

Les paragraphes 2 et 3 introduisent des exceptions au principe de l'interdiction de la vente liée. Ainsi, le prêteur peut demander au consommateur d'ouvrir un compte de paiement en vertu du paragraphe 2.

Le paragraphe 3 vise les cas où les prêteurs exigent du consommateur qu'il souscrive une police d'assurance en rapport avec le contrat de crédit immobilier. Alors que le prêteur avait, jusqu'à présent, beaucoup de latitude pour demander au consommateur de souscrire une assurance auprès d'un assureur de son choix, l'article L. 226-11, paragraphe 3 impose expressément au prêteur d'accepter la police d'assurance établie par un prestataire différent du prestataire qu'il a lui-même préconisé, à condition que cette assurance présente un niveau de garantie équivalent à la police qu'il a proposée. Cette disposition a pour objet d'éviter que le consommateur ne soit limité dans sa faculté de trouver l'offre d'assurance la mieux adaptée, et qu'il demeure libre de choisir son propre assureur, pour autant que sa police d'assurance présente un niveau de garantie équivalent à la police d'assurance proposée ou offerte par le prêteur.

Le Conseil d'Etat indique que le paragraphe 3 permet aux Etats membres d'„autoriser les ventes liées lorsque le prêteur peut prouver à son autorité compétente que, en prenant dûment en compte la disponibilité et le prix des produits en question proposés sur le marché, les produits ou catégories de produits liés offerts dans des conditions similaires qui ne sont pas proposés séparément présentent des avantages évidents pour le consommateur“. Il résulte du tableau de correspondance que cette option n'a pas été retenue. L'exposé des motifs ne fournit pas d'explication sur ce choix qui est critiqué par la Chambre de commerce.

La Commission des Finances et du Budget est informée du fait que l'exercice de l'option en question créerait des problématiques ayant trait à la responsabilité de l'autorité compétente. Il s'en suivrait aussi une immixtion de l'autorité compétente dans la politique commerciale des entités soumises à sa surveillance, immixtion que les lois luxembourgeoises relatives aux services financiers essaient d'éviter dans la mesure du possible.

Le 8 décembre 2016, la Commission des Finances et du Budget décide de compléter l'article L. 226-11, paragraphe 2 relatif aux exceptions à l'interdiction de la vente liée dans le domaine des prêts immobiliers accordés aux consommateurs (**amendement parlementaire**). Il est ainsi clarifié, de manière plus explicite, que notamment des produits de type épargne logement (Bausparvertrag) restent autorisés.

L'amendement reprend à cette fin le texte de l'article 12, paragraphe 2, lettre a) de la directive 2014/17/UE.

A l'article unique, point 2° du projet de loi, le paragraphe 2 de l'article L. 226-11 est ainsi modifié comme suit:

„(2) Nonobstant le paragraphe 1^{er}, les prêteurs peuvent demander au consommateur d'ouvrir ou de tenir un compte de paiement **ou d'épargne dont la seule finalité est d'accumuler un capital pour assurer le remboursement du principal et des intérêts du prêt, de mettre en commun des ressources aux fins de l'obtention du crédit ou de fournir au prêteur des garanties supplémentaires en cas de défaut de paiement.**“

Dans son deuxième avis complémentaire, le Conseil d'Etat signale que cet amendement n'appelle pas d'observation de sa part.

Sous-section 4 – Evaluation de la solvabilité du consommateur

Article L. 226-12.

Cet article porte transposition de l'article 18 de la directive 2014/17/UE en tenant compte du fait qu'il n'existe pas au Luxembourg de bases de données relatives aux crédits („credit registers“).

Le paragraphe 1^{er} pose le principe que tout prêteur doit évaluer la solvabilité du consommateur de façon rigoureuse avant la conclusion du contrat de crédit immobilier. Cette évaluation prend en compte les facteurs (détaillés à l'article L. 226-13) pertinents, impactant la probabilité que le consommateur remplisse ses obligations aux termes du contrat de crédit immobilier. Le paragraphe 2 prévoit encore que les procédures et les informations sur lesquelles repose l'évaluation sont établies, documentées et conservées par le prêteur.

Le paragraphe 3 précise que l'évaluation de la solvabilité ne doit pas s'appuyer 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. Donc même si le ratio „loan to value“ est un élément utile pour déterminer le montant du crédit qui peut être accordé à un consommateur, au titre d'un contrat de crédit immobilier garanti, cet indicateur est insuffisant pour juger de l'octroi du crédit, dans la mesure où il ne renseigne pas sur la capacité du consommateur à respecter ses obligations futures au titre du contrat de crédit immobilier.

Dans un souci de sécurité juridique, le paragraphe 4 précise qu'un prêteur ne peut pas résilier ou modifier un contrat de crédit immobilier au motif qu'il a constaté, après la signature du contrat, que l'évaluation de la solvabilité avait été réalisée de manière incorrecte, notamment en raison d'informations incomplètes au moment de ladite évaluation. Cette interdiction de résiliation exclut les cas de fraude où le consommateur a sciemment fourni des informations inexactes, a dissimulé ou a falsifié des informations visées à l'article L. 226-13.

Le paragraphe 5 retient que le prêteur accorde uniquement le crédit au consommateur si le résultat de l'évaluation de solvabilité indique que les obligations découlant du contrat de crédit immobilier seront vraisemblablement respectées conformément à ce qui est prévu par ledit contrat. Il s'ensuit qu'en cas d'évaluation de solvabilité négative, le prêteur ne peut pas accorder le crédit. Cependant, ce paragraphe ne pose pas d'obligation pour le prêteur d'accorder le crédit en cas d'évaluation positive. Ce dernier reste, en effet, libre en vertu du principe de la liberté contractuelle de refuser d'accorder le crédit pour des motifs discrétionnaires.

Lorsque le prêteur consultera une base de données afin de vérifier la solvabilité du consommateur, il a l'obligation d'en informer préalablement le consommateur. De même, ce dernier est informé d'un éventuel rejet de sa demande de crédit. L'information en question précise, le cas échéant, que cette décision est fondée sur un traitement automatisé des données. En cas de rejet d'une demande de crédit fondé sur la consultation d'une base de données, le prêteur informe le consommateur sans délai et sans frais des renseignements issus de la base de données consultée. Au Luxembourg il n'existe pas de base de données relative aux crédits et une consultation n'est dès lors que facultative. Elle pourrait notamment survenir si le consommateur réside dans un autre Etat membre, au cas où le prêteur juge nécessaire de consulter la base de données appropriée de l'Etat membre où le consommateur a sa résidence habituelle.

Le dernier alinéa du paragraphe 5 s'aligne, dans un souci de cohérence des textes, sur l'article L. 224-10, paragraphe 2, alinéa 2 et prévoit expressément que le prêteur est libéré de son obligation de communiquer les informations collectées lorsque la diffusion de cette information est interdite par une autre loi telle que la législation sur le blanchiment de capitaux ou le financement du terrorisme, ou lorsque la diffusion est contraire aux objectifs d'ordre public, comme la prévention et la détection des infractions pénales.

L'alinéa 1^{er} du paragraphe 5 de l'article L. 226-12 est modifié par le biais de l'**amendement parlementaire 3** afin de 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.

Dans son avis complémentaire, le Conseil d'Etat n'a pas d'observation à l'égard de cet amendement.

Enfin, le paragraphe 6 précise que la solvabilité du consommateur doit être réévaluée sur la base d'informations mises à jour avant qu'une augmentation significative du montant total du crédit ne peut être accordée après la conclusion du contrat, sauf si une augmentation éventuelle a été prévue dans l'évaluation initiale du consommateur. La notion de „significative“ est à interpréter en termes relatifs en fonction de l'importance de l'engagement initial et non pas en termes absolus.

Le Conseil d'Etat rappelle que le paragraphe 15 de l'article 18 de la directive 2014/17/UE réserve expressément la directive 95/46/CE du Parlement européen et du Conseil du 24 octobre 1995 relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données. Cette directive a été transposée en droit luxembourgeois par la loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel. A partir du 25 mai 2018, la matière relèvera d'ailleurs du règlement (UE) n° 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données). Le Conseil d'Etat constate que le paragraphe 5 de l'article 20 de la directive réserve, comme le paragraphe 15 de l'article 18, expressément la directive 95/46 précitée.

Alors que dans le texte sous examen transposant le paragraphe 15 de l'article 18, les auteurs ont omis de faire référence à la loi précitée du 2 août 2002, ils le font dans le texte de l'article L. 226-13 transposant l'article 20 de la directive. Le Conseil d'Etat ne comprend pas cette différence d'approche, sauf à admettre que la réserve résulte à suffisance de la référence à la loi précitée du 2 août 2002 dans la deuxième phrase du paragraphe 5. La disposition sous examen vise par contre expressément les exceptions d'ordre public ou de sécurité publique qui ne sont pas mentionnées dans l'article de la directive à transposer. Il est vrai que les règles générales du TFUE peuvent fonder cette „exception nationale“. Le Conseil d'Etat a également noté que l'article L. 224-10, paragraphe 2, comporte un dispositif similaire.

La Commission des Finances et du Budget est informée du fait que le projet de loi est cohérent dans la mesure où le paragraphe 5 de l'article L. 226-13 se réfère également à l'article L. 226-12 et porte ainsi transposition de l'article 18, paragraphe 7 de la directive 2014/17/UE (paragraphe 15 selon l'avis du Conseil d'Etat). Par conséquent, les futurs articles L. 226-12 et L. 226-13 du Code de la consommation s'appliquent, en vertu du paragraphe 5 de l'article L. 226-13, sans préjudice de loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel.

Article L. 226-13.

L'article L. 226-13 transpose textuellement l'article 20 de la directive 2014/17/UE.

Le paragraphe 1^{er} est ainsi le corollaire du nouvel article L. 226-12 dans la mesure où il précise la nature des informations permettant l'évaluation de la solvabilité du consommateur par le prêteur. Ces informations doivent être nécessaires, suffisantes et proportionnées et se rapporter aux revenus et dépenses du consommateur. Dans ce contexte, l'Autorité bancaire européenne a publié en date du 1^{er} juin 2015 des orientations fournissant des précisions sur les exigences énoncées à l'article 18 et à l'article 20, paragraphe 1^{er} de la directive 2014/17/UE pour l'évaluation de la solvabilité du consommateur (EBA/GL/2015/11). Ces orientations établissent notamment des exigences pour vérifier le revenu des consommateurs, des exigences quant à la documentation et la conservation des informations, des critères pour identifier et prévenir de fausses indications, ainsi que des exigences pour évaluer la capacité du consommateur à répondre à ses obligations en vertu du contrat de crédit immobilier, compte tenu des provisions pour dépenses engagées et d'autres dépenses de consommation non discrétionnaires.

Selon le Conseil d'Etat, l'ajout, au paragraphe 1^{er}, des termes „dont les engagements financiers en cours et les revenus courants“ n'est pas nécessaire, mais ne porte pas à conséquence.

Le paragraphe 2 exige des intermédiaires de crédit immobilier de transmettre au prêteur les informations qu'il a obtenues auprès du consommateur afin que l'évaluation de la solvabilité puisse être effectuée.

Le paragraphe 3 impose aux prêteurs d'indiquer au consommateur de quelles informations et pièces justificatives ils ont besoin. Ces pièces justificatives doivent provenir de sources indépendantes vérifiables, comme par exemple de l'employeur du consommateur ou des autorités fiscales (p. ex.: bulletin d'impôt). Le prêteur doit également indiquer le délai endéans lequel il doit disposer de ces informations pour pouvoir mener à bien son évaluation dans les délais. Ces demandes d'informations sont proportionnées et limitées à ce dont le prêteur a besoin pour effectuer l'évaluation de la solvabilité du consommateur, mais le prêteur demeure libre de demander des compléments d'informations sur les renseignements reçus. Dans la collecte de ces informations, le prêteur doit être diligent, étant donné qu'en vertu de ce paragraphe, il ne pourra pas résilier le contrat de crédit ultérieurement, au seul motif qu'il s'est rendu compte que les informations fournies par le consommateur avant la conclusion du contrat étaient incomplètes. Il est fait exception à ce principe au cas où le prêteur peut prouver que le consommateur a sciemment dissimulé ou falsifié les informations qu'il lui a transmises.

Le paragraphe 4 a trait aux obligations du consommateur. Le consommateur est tenu de communiquer au prêteur les informations nécessaires, dont les engagements financiers en cours et les revenus courants. Ces informations doivent être correctes et aussi complètes que nécessaires pour placer le prêteur en position de procéder à une évaluation appropriée de la solvabilité. Le prêteur ou 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 lui être accordé. Cet avertissement peut être transmis sous une forme standardisée au consommateur.

Enfin, le paragraphe 5, par souci d'assurer une transposition complète de la directive 2014/17/UE, précise que les articles L. 226-12 et L. 226-13 sur l'évaluation de la solvabilité du consommateur 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.

Article L. 226-14.

L'article sous rubrique vise à transposer en droit luxembourgeois l'article 19 de la directive 2014/17/UE qui impose aux Etats membres de veiller à la mise en point, sur leur territoire, de normes d'évaluation fiables des biens immobiliers résidentiels aux fins de prêts hypothécaires. Ces normes seront à utiliser par les prêteurs lorsqu'ils procèdent à l'évaluation d'un bien immobilier ainsi que par les tiers procédant à une telle évaluation. A défaut de règles harmonisées au Luxembourg en matière d'évaluation des biens immobiliers à usage résidentiel, il est proposé de confier la mission d'élaborer ces règles à un comité interministériel.

Ainsi, le paragraphe 1^{er} pose la base légale du comité interministériel qui aura pour mission d'élaborer des projets de règles d'évaluation des biens immobiliers résidentiels aux fins de prêts hypothécaires. Un règlement grand-ducal détermine la composition et le fonctionnement du comité interministériel, ainsi que l'indemnisation de ses membres et des experts auxquels le comité pourra, le cas échéant, avoir recours pour informer ses travaux. Les travaux du comité devront être guidés par le considérant 26 de la directive 2014/17/UE qui précise que ces normes devraient tenir compte des principes de haut niveau reconnus au niveau international, notamment ceux définis par le Comité international des normes d'évaluation (IVSC), l'Association européenne d'expertise immobilière (TEGoVA) ou l'Institution royale des experts agréés (RICS). Ledit considérant précise en outre que les principes de haut niveau „supposent que les prêteurs, entre autres, adoptent et respectent des processus internes appropriés en matière de gestion des risques et de gestion des garanties, notamment des processus d'évaluation rigoureux, qu'ils adoptent des normes et des méthodes d'évaluation permettant des évaluations réalistes et motivées des biens afin de garantir que tous les rapports d'évaluation sont élaborés avec la compétence et la diligence professionnelles requises et que les évaluateurs remplissent certaines exigences en matière de qualifications et afin de conserver pour la garantie une documentation appropriée complète et plausible en la matière.“. Le comité prendra en outre en compte les pratiques actuelles du secteur financier luxembourgeois en matière d'évaluation de biens immobiliers. Ces pratiques reflètent les spécificités du secteur immobilier domestique qu'il échet de prendre en compte de manière appropriée.

Le comité soumettra les projets de normes qu'il a élaboré au Conseil de gouvernement. Compte tenu du degré de technicité des règles à établir, ces dernières seront adoptées par voie de règlement grand-ducal.

Selon le Conseil d'Etat, la création d'un tel comité interministériel est contraire à l'article 76 de la Constitution. Aux termes de l'article 76 de la Constitution, il revient en effet au Grand-Duc de régler l'organisation de son Gouvernement. En application de cette disposition et de l'interprétation qui en est faite, l'institution d'un tel groupe de coordination ne saurait relever du domaine de la loi. Le Conseil d'Etat renvoie à son avis du 15 juillet 2016 sur le projet de loi relative – au contrôle de l'exportation, du transfert, du transit et de l'importation des biens de nature strictement civile, des produits liés à la défense et des biens à double usage; – au courtage et à l'assistance technique; au transfert intangible de technologie; – à la mise en oeuvre de résolutions du Conseil de sécurité des Nations unies et d'actes adoptés par l'Union européenne comportant des mesures restrictives en matière commerciale à l'encontre de certains Etats, régimes politiques, personnes, entités et groupes (doc. parl. n° 6708⁵), son avis complémentaire du 18 décembre 2015 sur le projet de loi a) portant création d'un Haut-Commissariat à la Protection nationale (doc. parl. n° 6475⁶).

Le Conseil d'Etat considère que le respect de règles d'évaluation des biens immobiliers résidentiels aux fins de prêts hypothécaires équivaut à une restriction à la liberté de commerce qui constitue, en vertu de l'article 11(6) de la Constitution, une matière réservée à la loi. Se pose la question de savoir si, pour la définition des règles d'évaluation à appliquer par les professionnels, le projet de loi sous examen peut renvoyer à un règlement grand-ducal.

Si le Conseil d'Etat applique les critères qu'il a exposés dans ses observations à l'endroit de l'article L. 226-8, il relève que le texte sous examen constitue une disposition légale particulière qui renvoie à un règlement grand-ducal. Cette disposition fixe l'objectif de la mesure réglementaire qui est de définir les règles d'évaluation des biens immobiliers résidentiels aux fins de prêts hypothécaires.

Reste la question de savoir s'il s'agit d'une mesure d'exécution de la loi qui contient les principes et les points essentiels. A cet égard, le Conseil d'Etat constate que la loi en projet ne contient pas d'indication sur les facteurs à considérer pour définir les règles d'évaluation. Contrairement à la situation dans l'article L. 226-8, ces éléments ne résultent pas de la directive qui se borne, à l'article 19, paragraphe 1^{er} d'imposer aux Etats membres de veiller „à la mise au point de normes d'évaluation fiables“. Le Conseil d'Etat considère dès lors que la disposition sous examen ne suffit pas au prescrit constitutionnel et doit émettre une opposition formelle. Les auteurs du projet de loi devront déterminer, dans le projet de loi sous examen, les références en vue d'une évaluation, qu'il s'agisse de la valeur fiscale ou réelle du bien, du prix du marché ou d'un autre critère fiable.

Par le biais de l'**amendement parlementaire 4**, le paragraphe 1^{er} de l'article L. 226-14 est modifié afin de tenir 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.

Dans son avis complémentaire, le Conseil d'Etat constate qu'il peut lever l'opposition formelle qu'il avait émise en relation avec la violation de l'article 76 de la Constitution.

Le texte, tel qu'amendé continue à renvoyer à un règlement grand-ducal pour les règles d'évaluation des biens immobiliers.

Dans son avis du 27 octobre 2016, le Conseil d'Etat avait considéré que le respect de règles d'évaluation des biens immobiliers résidentiels aux fins de prêts hypothécaires équivaut à une restriction à la liberté de commerce qui constitue, en vertu de l'article 11(6) de la Constitution, une matière réservée à la loi. Examinant la question de savoir si le règlement constitue une mesure d'exécution de la loi qui contient les principes et les points essentiels, il avait constaté que la loi en projet ne contenait pas d'indication sur les facteurs à considérer pour définir les règles d'évaluation. En conséquence, le Conseil d'Etat avait émis une opposition formelle. Il avait suggéré aux auteurs du projet de loi d'indiquer les références en vue d'une évaluation, qu'il s'agisse de la valeur fiscale ou réelle du bien, du prix du marché ou d'un autre critère fiable. L'amendement précise l'objet de l'évaluation en se référant à la valeur vénale. Il indique encore que les „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“. Le Conseil d'Etat reconnaît que le critère de l'évaluation se trouve désormais précisé dans la loi en projet qui se réfère à la valeur vénale que le consommateur moyen serait prêt de payer. Il est dès lors en mesure de lever l'opposition formelle qu'il avait émise. Néanmoins, en vue d'une meilleure lisibilité et d'une plus grande précision du texte, le Conseil d'Etat propose le libellé suivant:

„(1) 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 par référence au critère du prix du marché d'un bien comparable situé dans la même zone géographique“.

La Commission des Finances et du Budget décide de ne pas reprendre le texte proposé par le Conseil d'Etat étant donné qu'il met l'accent uniquement sur un sous-ensemble des critères à considérer et risque dès lors de trop restreindre la liste des critères susceptibles de servir de référence dans les règles d'évaluation.

Le paragraphe 2 exige des prêteurs d'utiliser les règles d'évaluation ainsi établies, 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.

Enfin, le paragraphe 3 retient que les évaluateurs internes et externes qui procèdent à des évaluations de biens immobiliers doivent être 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

Article L. 226-15.

L'article L. 226-15 vise à transposer l'article 22 de la directive 2014/17/UE qui introduit des normes de qualité en matière de services de conseil. La prestation de services de conseil définis à l'article L. 226-1, point 23 (ancien point 20) est une activité à part entière, différente de l'octroi de crédit ou de l'activité d'intermédiaire de crédit immobilier.

Afin que les consommateurs soient en mesure de comprendre la nature des services qui leur sont fournis, les paragraphes 1^{er} et 2 imposent aux prêteurs et intermédiaires de crédit immobilier d'informer le consommateur explicitement sur le fait que des services de conseil sont ou peuvent lui être fournis, et d'informer en quoi ces services consistent. Ainsi, le consommateur doit être informé si la recommandation qui lui est faite se fondera sur la propre gamme de produits du prêteur ou sur une gamme de produits provenant de l'ensemble du marché. La recommandation doit également préciser le moment de calcul et le mode de calcul des frais éventuels engendrés par cette activité.

Le paragraphe 3 énonce des règles supplémentaires à respecter par les personnes prestant des services de conseil afin d'assurer que le consommateur se voit proposer des produits adaptés à ses besoins et à sa situation. Les recommandations personnalisées remises au consommateur sur un support papier ou sur un autre support durable doivent être fondées sur une analyse loyale et suffisamment vaste des produits proposés par le prêteur lorsque les services de conseil sont fournis par le prêteur lui-même ou par un intermédiaire de crédit qui lui est lié. Dans les autres cas, c'est-à-dire lorsque les services de conseil sont fournis par des intermédiaires de crédit non liés, ces recommandations doivent être le résultat d'une analyse loyale et suffisamment vaste des produits disponibles sur le marché.

Le but de ces dispositions est d'éviter qu'un consommateur ne se méprenne sur l'ampleur du conseil qui lui est fourni. Afin de prester des services de conseil, le prêteur ou l'intermédiaire de crédit immo-

bilier doit disposer d'une bonne compréhension de la situation financière, des préférences et des objectifs du consommateur. Celle-ci se basera notamment sur les informations recueillies auprès du consommateur et mises à jour le cas échéant ainsi que d'hypothèses raisonnables quant aux risques susceptibles d'affecter la situation du consommateur sur toute la durée du contrat de crédit immobilier.

Le paragraphe 4 de l'article 22 de la directive 2014/17/UE permet aux Etats membres d'interdire l'usage des termes „conseil“ ou „conseiller“ ou de termes similaires par les prêteurs et les intermédiaires de crédit immobilier. Alors qu'il n'est pas fait usage de cette discrétion, l'emploi de ces termes est soumis à des conditions qui sont précisées au paragraphe 4 de l'article L. 226-15.

Le paragraphe 5 prévoit que les services de conseil ne peuvent en règle générale être fournis que par des prêteurs ou des intermédiaires de crédit immobilier. Il est fait usage de l'option prévue à l'article 22, paragraphe 6 de la directive 2014/17/UE qui permet d'étendre le cercle de ceux qui peuvent fournir des services de conseil. Ainsi, peuvent fournir également des services de conseil au Luxembourg, les personnes qui fournissent ces services à titre accessoire dans le cadre d'une activité professionnelle sous condition que l'activité soit soumise à une autre réglementation, les administrateurs judiciaires délivrant des services de conseil dans le cadre de la gestion d'une dette existante et les personnes fournissant des services de conseil aux personnes endettées, publics ou volontaires, qui ne fonctionnent pas sur une base commerciale.

Le paragraphe 6 parachève la transposition de l'article 22 de la directive 2014/17/UE en précisant que l'article sous rubrique est sans préjudice des dispositions relatives aux explications à fournir par le prêteur, respectivement par l'intermédiaire de crédit immobilier, sur le contrat de crédit immobilier proposé 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. Ces explications et services ne tombent pas dans la catégorie des services de conseil visés par le présent article.

Le Conseil d'Etat constate que la loi en projet ne retient pas l'option, prévue au dernier alinéa du paragraphe 4 de l'article 22 de la directive 2014/17/UE, d'imposer des exigences plus rigoureuses en ce qui concerne l'emploi des termes „conseil indépendant“ ou „conseiller indépendant“. Le commentaire ne fournit pas d'explication sur ce choix.

La Commission des Finances et du Budget est informée du fait que le projet de loi poursuit à l'endroit soulevé par le Conseil d'Etat la maxime „toute la directive, et rien que la directive“ et n'impose en conséquence pas d'exigences plus rigoureuses en ce qui concerne l'emploi des termes „conseil indépendant“ ou „conseiller indépendant“.

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

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

Article L. 226-16.

L'article L. 226-16 porte transposition de l'article 27 de la directive 2014/17/UE et a trait aux informations que le prêteur doit communiquer au consommateur en cas de modification du taux d'intérêt variable. Il pose le principe que le prêteur informe le consommateur sur un support papier ou sur un autre support durable de toute modification du taux débiteur avant que celle-ci 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. A noter que les prêteurs peuvent continuer à informer périodiquement le consommateur lorsque les modifications du taux débiteur sont dues à une modification d'un taux de référence.

Le Conseil d'Etat renvoie à ses observations quant aux méthodes de transposition d'une directive à l'endroit de l'article L. 226-4.

Sous-section 2 – Crédits à taux variable

Article L. 226-17.

Le présent article porte transposition de l'article 24 de la directive 2014/17/UE. Pour autant que et dans la mesure où le taux variable d'un contrat de crédit immobilier est strictement corrélé à un indice ou à un taux de référence, l'indice ou le taux de référence utilisé pour calculer le taux débiteur doit être clair, accessible, objectif et vérifiable par les parties au contrat ainsi que pour la CSSF. A ces fins,

des archives des indices utilisés pour calculer les taux débiteurs doivent être tenues par les pourvoyeurs de ces indices ou par les prêteurs.

Le présent article ne fait pas obstacle à la conclusion d'un contrat de crédit immobilier dans lequel le prêteur convient avec le consommateur, d'un taux variable dont la détermination résulte de facteurs autres que la référence à un indice ou à un taux de référence.

Le Conseil d'Etat n'a pas d'observation.

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

Article L. 226-18.

L'article L. 226-18 reprend l'article 23 de la directive 2014/17/UE relatif aux crédits immobiliers libellés dans une monnaie étrangère. L'objectif de l'article en question n'est pas de réglementer les contrats de crédit immobilier en monnaie étrangère, mais d'introduire un régime de protection élevé pour les consommateurs ayant souscrit ou ayant l'intention de souscrire à un contrat de crédit immobilier en monnaie étrangère.

On note que le recours systématique à des contrats de crédit immobilier en monnaie étrangère ou „prêts en devises“ n'est pas une pratique courante au Luxembourg; ces crédits représentent, au niveau national, une part relativement négligeable de l'encours total des crédits immobiliers. Il convient de noter dans ce contexte la recommandation du Comité européen du risque systémique (CERS) du 21 septembre 2011 transposée au niveau national par la Circulaire BCL 2012/230 et la Circulaire CSSF 12/538 intitulée „Les prêts en devises“ et s'appliquant à tous les établissements de crédit, entreprises d'investissement et professionnels effectuant des opérations de prêt qui accordent des prêts en devises.

Compte tenu des risques liés aux emprunts libellés dans une monnaie étrangère, il est nécessaire de prévoir des mesures pour s'assurer que les consommateurs sont conscients des risques qu'ils prennent et qu'ils ont la possibilité de limiter leur exposition au risque de change pendant toute la durée du crédit. Ainsi, le paragraphe 1^{er} vise à limiter ce risque en exigeant que le contrat de crédit en monnaie étrangère accorde au consommateur le droit de convertir la monnaie du crédit ou d'autres modalités ayant pour objet de limiter le risque de change auquel le consommateur est exposé (p. ex.: des plafonds ou des mises en garde supplémentaires lors du franchissement de certains seuils).

Le paragraphe 2 précise qu'il faut entendre par „autre monnaie“ aux fins du paragraphe 1^{er} de l'article L. 226-18, soit a) la monnaie principale dans laquelle le consommateur perçoit des revenus ou détient des actifs sur la base desquels le crédit doit être remboursé; soit en vertu de son point b) 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. La deuxième phrase de ce paragraphe impose cependant aux prêteurs de préciser si les deux choix visés aux points a) et b), ou un seul d'entre eux, sont offerts au consommateur.

Le paragraphe 3 donne des précisions complémentaires pour le cas où le consommateur a le droit de convertir le contrat de crédit immobilier dans une autre monnaie, en précisant que 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.

Le paragraphe 4 introduit l'obligation pour le prêteur d'émettre un avertissement spécifique 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 cet avertissement, le consommateur est informé de l'augmentation du montant total dû par le consommateur ainsi que des mécanismes pour limiter le risque de change qui sont à sa disposition.

Enfin, le paragraphe 5 prévoit que les modalités applicables en vertu du présent article sont communiquées au consommateur dans la FISE.

Le Conseil d'Etat n'a pas d'observation.

Sous-section 4 – Calcul du taux annuel effectif global

Article L. 226-19.

L'article sous rubrique transpose l'article 17 de la directive 2014/17/UE relatif au calcul du taux annuel effectif global, dénommé ci-après „TAEG“. Le TAEG constitue une mesure du coût total du

crédit pour le consommateur et inclut tous les coûts que le consommateur doit payer au titre du contrat de crédit et qui sont connus au prêteur. La directive 2014/17/UE prend une approche d'harmonisation maximale pour calculer le TAEG, afin d'assurer un niveau élevé de protection aux consommateurs dans toute l'Union européenne, notamment en garantissant des informations relatives au TAEG et un mode de calcul uniformisés à l'instar du TAEG pour les prêts à la consommation visés à l'article L. 224-20 du Code de la consommation. A l'instar de l'article L. 224-20 relatif aux crédits à la consommation, l'article L. 226-19 renvoie à un règlement grand-ducal pour dupliquer la formule mathématique qui figure à l'annexe I de la directive 2014/17/UE. A noter que la formule est la même que celle déjà actuellement prévue au Code de la consommation en matière de crédits à la consommation. Certaines hypothèses supplémentaires y seront ajoutées afin de tenir compte des caractéristiques particulières des contrats de crédit immobilier.

Le Conseil d'Etat constate que le paragraphe 6 prévoit que la formule mathématique à appliquer pour calculer le taux ainsi que les hypothèses complémentaires à utiliser, le cas échéant, pour ce calcul sont fixées par règlement grand-ducal. Or, la directive précise que la formule figure à l'annexe I. Le Conseil d'Etat a noté que la disposition sous examen est similaire à celle de l'article L. 224-20, paragraphe 1^{er} du Code de la consommation qui renvoie pour ce qui est de la fixation de la formule mathématique à un règlement grand-ducal, intégré dans la partie réglementaire du code sous l'article.

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

Sous-section 1^{re} – Remboursement anticipé

Article L. 226-20.

L'article sous rubrique transpose l'article 25 de la directive 2014/17/UE relatif au remboursement anticipé des contrats de crédit immobilier par le consommateur.

Le paragraphe 1^{er} reprend fidèlement l'article 25, paragraphe 1^{er} de la directive 2014/17/UE et consacre le principe général du droit de remboursement anticipé partiel ou entier du crédit immobilier pour le consommateur avec une réduction du coût total du crédit équivalant au montant correspondant aux intérêts et frais dus sur le montant remboursé pour la durée résiduelle du contrat.

Le remboursement anticipé devrait être une option disponible et abordable pour le consommateur, lui permettant notamment de faire face d'un côté à des événements de la vie (divorce, décès, invalidité, mariage etc.) et de l'autre côté à des changements affectant sa situation matérielle et ses revenus (perte d'emploi ou changement d'emploi, héritage etc.).

Le paragraphe 2 porte transposition de l'article 25, paragraphe 3. Ledit paragraphe énonce la procédure de demande du remboursement anticipé en exigeant une notification de la part du consommateur au prêteur sur un support papier ou sur un autre support durable. Le prêteur communique au consommateur sans tarder après réception de la demande les informations nécessaires à l'examen de la faculté de rembourser par anticipation le contrat de crédit immobilier. Ces informations chiffrées, entres autres, les conséquences du remboursement anticipé, y compris le montant exact de la réduction du coût total du crédit et de l'indemnité du prêteur.

En contrepartie du droit au remboursement anticipé, le paragraphe 3 confère au prêteur le droit à une indemnité équitable et objectivement justifiée pour les coûts éventuels directement liés au remboursement anticipé du crédit. La directive 2014/17/UE permet aux Etats membres d'interdire la facturation d'une telle indemnité. Cette approche est toutefois difficile à justifier étant donné que le remboursement anticipé est le plus souvent lié pour le prêteur à des coûts, si ce n'est des coûts administratifs. En vertu de la directive 2014/17/UE, cette indemnité ne peut pas dépasser la perte financière du prêteur. Il importe en outre de veiller à ce que cette indemnité ne soit pas prohibitive au point de décourager tout remboursement anticipé de la part du consommateur. En ligne avec l'esprit de la directive 2014/17/UE et dans le but d'assurer une protection adéquate du consommateur souhaitant rembourser par anticipation son crédit, il a été décidé de s'inspirer de la pratique la plus répandue dans les pays voisins du Luxembourg et d'imposer un plafond que cette indemnité ne peut dépasser dans certains cas. Sont visés les contrats de crédit immobilier qui ont été contractés en vue de l'acquisition de l'habitation effective et principale du consommateur. Ce dernier doit avoir occupé l'immeuble en question pendant une période ininterrompue de deux ans au moins. Ce dernier critère est inspiré des dispositions actuellement en vigueur en matière d'aide au logement et son respect s'apprécie au moment

du remboursement anticipé. A l'instar de la législation française, un plafond correspondant à six mois d'intérêts sur le capital que le consommateur souhaite rembourser de manière anticipative, calculés au taux débiteur applicable au contrat de crédit immobilier le jour du remboursement anticipé est prévu pour les contrats de crédit susmentionnés. Ce plafond de six mois d'intérêts, prévu à l'alinéa 2 du paragraphe 3, est sans préjudice des limitations de l'indemnité de remboursement anticipé découlant de l'alinéa 1^{er} du paragraphe 3, qui continuent à s'appliquer.

Le plafond de six mois d'intérêts ne s'appliquera qu'aux remboursements anticipés ou fractions de remboursements anticipés ayant trait à un même contrat de crédit qui, de manière cumulée, ne dépassent pas le montant de 450.000 euros. Tant que le montant cumulé d'un ou de plusieurs remboursements anticipés par rapport à un contrat de crédit visé ne dépasse pas le montant de 450.000 euros le plafond de six mois d'intérêts s'applique. Si par exemple un consommateur procède en l'année t à un remboursement anticipé de 200.000 euros et en l'année t+5 à un remboursement anticipé supplémentaire de 150.000 euros, l'indemnité pour remboursement anticipé en l'année t (lors du premier remboursement anticipé) ne pourra en aucun cas dépasser six mensualités d'intérêts sur le montant de 200.000 euros, calculées au taux débiteur applicable au contrat de crédit immobilier en question le jour du remboursement anticipé de l'année t. En plus, l'indemnité pour remboursement anticipé en l'année t+5 (lors du second remboursement anticipé) ne pourra en aucun cas excéder six mensualités d'intérêts sur le montant de 150.000 euros calculées au taux débiteur applicable au contrat de crédit immobilier en question le jour du remboursement anticipé de l'année t+5.

Si le montant cumulé des remboursements anticipés dépasse le montant de 450.000 euros, le plafond de six mois d'intérêts s'appliquera à la partie du ou des remboursements anticipés qui ne dépasse pas 450.000 euros. Pour la partie du ou des remboursements anticipés qui dépasse 450.000 euros, le plafond de six mois d'intérêts ne s'applique pas et seules les limitations découlant de l'alinéa 1^{er} du paragraphe 3 s'appliquent, c'est-à-dire, l'indemnité doit être équitable et objectivement justifiée et porter sur les coûts éventuels directement liés au remboursement anticipé du crédit. L'indemnité ne peut pas dépasser la perte financière du prêteur.

Le plafond de six mois d'intérêts ne s'applique pas si le prêt est accordé en relation avec une résidence secondaire ou un immeuble locatif.

Cette disposition permettra de protéger, conformément à l'esprit de la directive 2014/17/UE et dans le droit fil de la politique gouvernementale dont un des principes directeurs est la sélectivité sociale, le consommateur moyen contre des indemnités peu transparentes pouvant résulter de calculs autour du coût de réemploi difficilement cernables pour le consommateur. L'introduction d'un plafond devrait également permettre d'éliminer l'insécurité juridique qui entoure les indemnités facturées aux consommateurs.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 010-1, le consommateur est défini comme „toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale“. Le présent projet de loi ne vise que les contrats en vertu desquels 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. Ne sont donc pas visés les contrats intervenant dans le cadre de l'activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale d'une personne.

L'indemnité susmentionnée correspond au montant maximal qui peut être facturé au consommateur en cas de remboursement anticipé. En effet, le dernier paragraphe, en ligne avec l'article 25, paragraphe 3 de la directive 2014/17/UE, précise qu'aucune pénalité ne peut être imposée au consommateur par le prêteur. Un manque à gagner du prêteur n'est pas à considérer en tant que perte financière du prêteur au sens du paragraphe 3.

Le Conseil d'Etat rappelle que le paragraphe 3 de l'article 25 de la directive permet aux Etats de prévoir au profit du prêteur une „indemnisation équitable et objective, lorsque cela s'avère justifié“ mais qui ne „ne dépasse pas la perte financière du prêteur“. Dans ces conditions, les Etats membres peuvent prévoir que l'indemnisation ne peut dépasser un certain niveau. La disposition sous examen a levé cette option en instaurant un plafonnement de l'indemnité à six mois d'intérêts sur le capital remboursé et en excluant le régime pour „la fraction du montant cumulé des remboursements anticipés qui dépasse 450.000 euros“. Ce choix, critiqué par la Chambre de commerce, s'explique, selon les auteurs du projet de loi, par un souci de sélectivité sociale et de protection du consommateur moyen. L'Union luxembourgeoise des consommateurs critique, de son côté, la restriction du champ d'application du plafonnement des intérêts.

Le paragraphe 4 exige l'inclusion de la clause de remboursement anticipé dans le contrat de crédit immobilier.

Le Conseil d'Etat signale que cette exigence ne figure pas à l'article 25 de la directive, mais ne saurait être considérée comme allant à l'encontre de celle-ci, alors qu'elle renforce la protection du consommateur.

Sous-section 2 – Retards de paiements et saisie

Article L. 226-21.

L'article L. 226-21 porte transposition de l'article 26 de la directive 2014/17/UE. Le paragraphe 1^{er} impose aux prêteurs de tenir des archives concernant les types de biens immobiliers acceptés comme garantie ainsi que les politiques qui s'y rapportent en matière d'octroi de prêts hypothécaires. A noter que la première phrase de l'article 26, paragraphe 1^{er} de la directive 2014/17/UE qui dispose que les Etats membres veillent à ce que des mécanismes appropriés soient en place pour garantir que la créance portant sur la garantie peut être exécutée par ou pour le compte des prêteurs n'est pas transposée par la loi en projet étant donné que son exécution est assurée au niveau national par la loi modifiée du 2 janvier 1889 sur la saisie immobilière.

Le paragraphe 2 confie la mission d'assurer un suivi statistique approprié du marché des propriétés résidentielles à l'Institut nationale de la statistique et des études économiques (STATEC). Le STATEC, en application du règlement (CE) n° 93/2013, produit d'ores et déjà un indice des prix des logements trimestriel mesurant l'évolution des prix de transaction des biens immobiliers résidentiels. Cet indice est basé sur les données transmises au STATEC par l'Administration de l'enregistrement et des domaines. Calculé selon une méthodologie harmonisée, cet indice est également inclus dans le tableau de bord utilisé dans le cadre de la procédure relative aux déséquilibres macroéconomiques mise en place par le règlement (UE) n° 1176/2011.

A noter qu'en vertu des textes européens sur la réglementation bancaire, notamment le règlement (UE) n° 575/2013, la CSSF assure le suivi du marché immobilier à des fins de surveillance prudentielle des prêteurs qui sont des établissements de crédit. Un échange entre le STATEC et la CSSF s'avère dès lors mutuellement bénéfique compte tenu de leurs tâches complémentaires mais liées en la matière.

Le Conseil d'Etat n'a pas d'observation.

Article L. 226-22.

L'article L. 226-22 porte transposition de l'article 28 de la directive 2014/17/UE relatif aux retards de paiements et saisie.

Au vu des conséquences que les saisies immobilières pourront avoir non seulement pour les consommateurs, mais aussi pour les prêteurs, le paragraphe 1^{er} impose aux prêteurs de faire preuve d'une tolérance raisonnable avant d'engager une procédure de saisie. Au Luxembourg, en vertu du point 224 de la Circulaire CSSF 12/552, chaque établissement de crédit et professionnel effectuant des opérations de prêt doit disposer de politiques claires qui définissent les mesures à prendre lorsqu'un débiteur ne respecte pas ou signale à l'établissement de crédit, respectivement au professionnel effectuant des opérations de prêt, qu'il n'est plus en mesure de respecter les clauses contractuelles de son engagement, notamment les différentes échéances de paiement. Les points 223 et 227 de la Circulaire CSSF 12/552 imposent aux établissements de crédit et professionnels effectuant des opérations de prêt des règles pour gérer en interne les crédits immobiliers en difficulté ou en retard de paiement.

Par ailleurs, le paragraphe 1^{er} reflète la pratique courante sur le marché luxembourgeois qui consiste pour le prêteur d'essayer dans un premier temps à s'accorder avec le débiteur en défaut de paiement sur un programme de remboursement. Par la suite, et après écoulement d'un délai approprié, le prêteur recourt aux mécanismes de cession/saisie sur rémunération. C'est seulement à ce moment qu'il envisage la réalisation des sûretés personnelles et réelles fournies. En tout dernier lieu et après avoir épuisé toutes ces voies, le prêteur recourt à la vente publique, qui reste la mesure ultime pour le prêteur pour recouvrer sa créance. A noter que les prêteurs tiennent généralement compte de la situation concrète et de la nécessité pour le consommateur de disposer de moyens de subsistance suffisants.

Le paragraphe 2 met en œuvre l'option prévue à l'article 28, paragraphe 2 de la directive 2014/17/UE qui permet aux Etats membres d'exiger, lorsque le prêteur définit et impose des frais au consommateur pour le défaut de paiement, que ces frais ne soient pas supérieurs à ce qui est nécessaire pour indemniser les coûts supportés par le prêteur à la suite du défaut de paiement.

Le paragraphe 3 confère la liberté aux parties au contrat de crédit immobilier de convenir expressément que la restitution ou le transfert de la garantie ou du produit de la vente de la garantie est suffisant pour rembourser le crédit.

L'alinéa 2, du paragraphe 5 de l'article 28 de la directive 2014/17/UE prévoit que si une somme reste due après la procédure de saisie, les Etats membres veillent à ce que des mesures visant à faciliter le remboursement soient mises en place afin de protéger les consommateurs. Aucune transposition spécifique de ce paragraphe dans le projet de loi n'est nécessaire dans la mesure où le prix obtenu en cas de vente de l'immeuble moyennant l'organisation d'une vente publique doit être considéré comme le meilleur prix possible selon les circonstances. Ce prix est publié au moins deux fois dans un journal de presse officiel du Luxembourg et reflète la valeur optimale du marché en fonction de la situation donnée. Si ce prix obtenu lors de l'adjudication publique, ne s'avère pas suffisant pour couvrir la créance sur le consommateur, le prêteur peut refuser l'adjudication de l'immeuble.

En ce qui concerne la méthode de transposition de la directive 2014/17/UE, le Conseil d'Etat renvoie à ses observations précédentes. En ce qui concerne la transposition de l'article 28, paragraphe 5, de la directive 2014/17/UE critiquée par l'Union luxembourgeoise des consommateurs, les auteurs du projet de loi renvoient à la loi du 8 janvier 2013 sur le surendettement.

Section 5 – Intermédiaires de crédit immobilier

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

Article L. 226-23.

La loi en projet établit le cadre légal pour une nouvelle catégorie de professionnels qui sont actifs dans le secteur du crédit immobilier, à savoir les intermédiaires de crédit immobilier, et en définit les conditions d'agrément et d'exercice. L'introduction du statut d'intermédiaire de crédit immobilier en droit luxembourgeois est une des innovations du projet de loi, dans la mesure où ces professionnels n'ont, à ce jour, pas encore opérés au Luxembourg. Il n'est, en effet, pas dans les usages des consommateurs luxembourgeois d'avoir recours à un intermédiaire pour un crédit immobilier alors que ceux-ci contactent directement leur/leurs banquier(s) de confiance.

L'article 29, paragraphe 1^{er} de la directive 2014/17/UE exige que les intermédiaires de crédit immobilier soient dûment admis à exercer tout ou partie des activités d'intermédiaire de crédit immobilier ou de fournir des services de conseil dans leur Etat membre d'origine. Le projet de loi soumet les intermédiaires de crédit immobilier à un régime d'agrément qui s'inspire de celui des professionnels du secteur financier („PSF“) tel que prévu par la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier.

Le paragraphe 1^{er} de l'article sous rubrique consacre le principe général que nul ne peut être établi au Luxembourg comme intermédiaire de crédit immobilier sans être en possession d'un agrément écrit du ministre ayant la Place financière dans ses attributions. Dans un souci de protection du consommateur, les conditions d'accès à l'activité d'intermédiaire de crédit immobilier sont les mêmes, peu importe si cette activité est exercée à titre principal ou accessoire.

Le paragraphe 2 porte transposition de l'article 29, paragraphe 9 de la directive 2014/17/UE et exclut certains professionnels de l'obligation d'obtenir un nouvel agrément pour l'exercice de l'activité d'intermédiaire de crédit immobilier ou pour la fourniture des services de conseil, et partant des conditions et de la procédure d'agrément spécifiées aux articles L. 226-23 à L. 226-27.

Il s'agit tout d'abord des 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. Une référence au texte européen, transposé en droit luxembourgeois par la loi du 23 juillet 2015 (modifiant la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier), s'impose compte tenu de la dimension européenne de cette disposition. En effet, il importe d'exempter de l'obligation d'obtenir un agrément spécifique en tant qu'intermédiaire de crédit immobilier non seulement les établissements de crédit de droit luxembourgeois établis au Luxembourg et agréés en vertu de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier, mais également les établissements de crédit pour lesquels l'Etat membre d'origine est un Etat membre autre que le Luxembourg et qui exercent leur activité au Luxembourg soit au moyen de l'établissement d'une succursale, soit en régime de libre prestation de services. Sont

encore exemptés des dispositions relatives à l'agrément d'intermédiaire de crédit immobilier, les professionnels effectuant des opérations de prêts visés à l'article 28-4 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier ainsi que les établissements financiers visés à l'article 31 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier. Ces derniers, pour bénéficier du passeport, doivent en effet être compris dans le champ de la surveillance sur base consolidée à laquelle sont soumises leurs entreprises-mère qui doivent être des établissements de crédit.

Le Conseil d'Etat n'a pas d'observation.

Article L. 226-24.

Cet article introduit la procédure de demande d'agrément en tant qu'intermédiaire de crédit immobilier auprès du ministre ayant la Place financière dans ses attributions, qui s'aligne sur la procédure à respecter par les professionnels du secteur financier prévue à l'article 15 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier. Il incombe dès lors à la CSSF d'instruire le dossier afin de vérifier si les conditions exigées par la présente sous-section en vue de l'obtention de l'agrément soient réunies.

Le Conseil d'Etat constate que ce texte n'a pas d'équivalent direct dans la directive 2014/17/UE, mais qu'il s'agit toutefois d'un instrument utile, voire nécessaire, à l'application du dispositif prévu dans la directive.

Article L. 226-25.

L'article L. 226-25 a trait à l'honorabilité et à la compétence professionnelle de l'intermédiaire de crédit immobilier, personne physique ou morale, qui demande un agrément. L'article sous rubrique porte ainsi transposition de l'article 29, paragraphe 2, lettres b) et c) de la directive 2014/17/UE.

Le paragraphe 1^{er} requiert expressément que 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 à la fois justifier de leur honorabilité professionnelle et disposer de connaissances et de compétences suffisantes dans le domaine des contrats de crédit immobilier en vue de l'obtention de l'agrément. Afin de tenir compte d'une terminologie consacrée en matière d'agrément, la notion „parfaite honorabilité“ a été transposée par les termes consacrés „honorabilité professionnelle“. La rédaction du paragraphe s'inspire de près de l'article 19 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier.

Alors que l'honorabilité professionnelle s'apprécie sur base des antécédents judiciaires et de tous les éléments susceptibles d'établir que ces personnes jouissent d'une bonne réputation et présentent toutes les garanties d'une activité irréprochable, le niveau requis de connaissances et de compétences dans le domaine des contrats de crédit immobilier est spécifié davantage à l'article L. 226-38. A noter que pour obtenir l'agrément d'intermédiaire de crédit immobilier, les personnes susmentionnées doivent avoir, conformément aux exigences établies par l'article 29, paragraphe 2, lettre b) de la directive 2014/17/UE, un casier judiciaire vierge, ou tout équivalent en cas d'une personne résidant dans un autre Etat membre et ne disposant pas de casier au Luxembourg, 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, sauf si elles ont été réhabilitées conformément au livre III, titre III du Code de commerce ou aux dispositions pertinentes du droit de l'Etat dans lequel elles ont été déclarées en faillite.

Le paragraphe 2 est basé sur l'article 19, paragraphe 4 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier et introduit l'exigence que tout changement dans le chef des personnes visées au paragraphe 1^{er} doit être communiqué au préalable à la CSSF. Dans un tel cas, la CSSF doit vérifier si les personnes proposées remplissent les conditions d'honorabilité. La CSSF dispose également du droit de s'opposer formellement au changement envisagé, si elle estime que 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.

Par souci de cohérence, le paragraphe 3 s'aligne sur l'article 19, paragraphe 5 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier et impose aux membres des organes d'administration, de

gestion et de surveillance, ou le cas échéant, aux 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.

Enfin, le paragraphe 4 miroite l'article 19, paragraphe 3 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier et a trait à l'exigence d'une gestion saine et prudente de l'intermédiaire de crédit immobilier.

Le Conseil d'Etat constate que les paragraphes 2 à 4 n'ont pas d'équivalent direct dans la directive 2014/17/UE; ils reprennent le dispositif de l'article 19 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier relatif à l'honorabilité et à l'expérience professionnelle des opérateurs.

Article L. 226-26.

L'article L. 226-26 reprend l'article 29, paragraphe 2, lettre a) de la directive 2014/17/UE. Il exige que l'intermédiaire de crédit immobilier soit couvert par une assurance en responsabilité civile professionnelle couvrant les territoires où il propose ses services, ou par toute autre garantie équivalente portant sur la responsabilité résultant d'une faute professionnelle. Dans ce contexte, il convient de rappeler le règlement délégué (UE) n° 1125/2014 de la Commission du 19 septembre 2014 complétant la directive 2014/17/UE fixant le montant monétaire minimal pour l'assurance responsabilité professionnelle à un montant de 460.000 euros par sinistre et à un montant global par année civile pour l'ensemble des sinistres à 750.000 euros.

Le Conseil d'Etat n'a pas d'observation.

Article L. 226-27.

L'article L. 226-27 porte transposition de l'article 29, paragraphe 5, lettres a) et b) de la directive 2014/17/UE. L'article est aligné sur le texte de l'article 17, paragraphe 1^{er} de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier. Ainsi, l'agrément pour un demandeur qui est une personne morale est subordonnée à la justification de l'existence au Luxembourg de l'administration centrale et du siège statutaire du demandeur. Si le demandeur est une personne physique, l'agrément est subordonné à la justification que cette personne exerce effectivement son activité principale au Luxembourg et y a son administration centrale.

Article L. 226-28.

L'article L. 226-28 transpose l'article 29, paragraphes 4 et 6, alinéa 1^{er} de la directive 2014/17/UE ayant trait au registre des intermédiaires de crédit immobilier.

L'alinéa 1^{er} exige l'inscription des intermédiaires de crédit immobilier agréés au Luxembourg et des succursales au Luxembourg des intermédiaires de crédit immobilier admis dans un autre Etat membre au registre des intermédiaires de crédit immobilier établi par la CSSF.

L'alinéa 2 impose à la CSSF de tenir et de mettre à jour ce registre des intermédiaires de crédit immobilier qui est publié, à des fins d'information et de consultation en ligne, sur le site internet de la CSSF.

L'alinéa 3 énumère enfin les informations qui devront au moins figurer sur le registre des intermédiaires de crédit immobilier.

Le Conseil d'Etat note que le texte sous examen couvre également les succursales au Luxembourg d'intermédiaires agréés dans un autre Etat membre. Même si la directive n'envisage pas expressément ce cas de figure, le Conseil d'Etat comprend que cet ajout est couvert par le texte de la directive dès lors qu'il s'agit de garantir l'information du consommateur.

Article L. 226-29.

Dans l'intérêt de la protection des consommateurs, il n'est pas fait usage de la faculté prévue à l'article 31 de la directive 2014/17/UE de permettre aux intermédiaires de crédit immobilier de désigner un représentant qui exerce pour le compte d'un intermédiaire de crédit immobilier les activités d'intermédiaire de crédit immobilier visées à l'article L. 226-1, point 14 (ancien point 11). Par souci de clarté juridique, l'article sous rubrique vise à interdire expressément aux intermédiaires de crédit immobilier de désigner des représentants tels que définis à l'article L. 226-1, point 21 (ancien point 18) pour exercer tout ou partie des activités d'intermédiaire de crédit ou pour fournir des services de conseil au

Luxembourg. A noter qu'afin d'assurer des conditions de concurrence égales, l'article 32, paragraphe 2 de la directive 2014/17/UE interdit aux représentants désignés dans d'autres Etats membres d'exercer tout ou partie des activités d'intermédiaire de crédit immobilier ou à fournir des services de conseil dans les Etats membres, qui comme le Luxembourg, ont opté pour interdire le recours à de tels représentants désignés.

Le Conseil d'Etat constate que le Luxembourg ne fait pas usage de la faculté prévue à l'article 31 de la directive 2014/17/UE de permettre aux intermédiaires de crédit immobilier de désigner un représentant qui exerce pour le compte d'un intermédiaire de crédit immobilier les activités d'intermédiaire de crédit immobilier. Ce choix explique l'absence de référence aux représentants désignés dans la loi sous examen.

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

Article L. 226-30.

L'article L. 226-30 transpose l'article 32 de la directive 2014/17/UE et confère le passeport européen aux intermédiaires de crédit immobiliers agréés au Luxembourg, leur permettant ainsi d'exercer leurs activités dans d'autres Etats membres, par le biais de l'établissement d'une succursale ou par le biais de la libre prestation de services. Afin de pouvoir exercer l'activité d'intermédiaire de crédit dans un ou plusieurs Etats membres au moyen de l'établissement d'une succursale ou en régime de libre prestation des services, l'intermédiaire de crédit agréé au Luxembourg doit préalablement informer la CSSF de son intention. La CSSF dispose d'un délai d'un mois pour notifier aux autorités compétentes du ou des Etats membres d'accueil concernés l'intention de l'intermédiaire de crédit immobilier. La CSSF est tenue d'informer concomitamment l'intermédiaire de crédit immobilier concerné de cette notification. L'intermédiaire de crédit immobilier peut commencer son activité un mois après la date à laquelle il a été informé par la CSSF de cette notification.

Le Conseil d'Etat n'a pas d'observation.

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

Article L. 226-31.

L'article L. 226-31 constitue l'image miroir de l'article L. 226-30 et régit l'établissement d'une succursale et la prestation de services au Luxembourg par un intermédiaire de crédit immobilier pour lequel l'Etat membre d'origine est un Etat membre autre que le Luxembourg.

Afin de permettre aux intermédiaires de crédit immobilier de droit étranger qui sont dûment admis dans leur Etat membre d'origine de bénéficier du passeport européen introduit par la directive 2014/17/UE, l'article sous rubrique clarifie que, par dérogation à l'article L. 226-23, les intermédiaires de crédit immobilier de droit étranger peuvent exercer au Luxembourg l'activité d'intermédiaire de crédit immobilier au moyen de l'établissement d'une succursale ou en régime de libre prestation de services, sous réserve que les activités exercées via la succursale ou les services prestés par voie de libre prestation de services soient couverts par leur admission dans l'Etat membre d'origine.

Le Conseil d'Etat n'a pas d'observation.

Sous-section 4 – Surveillance des intermédiaires de crédit immobilier

Article L. 226-32.

L'article L. 226-32 vise à transposer l'article 34 de la directive 2014/17/UE relatif à la surveillance des intermédiaires de crédit immobilier.

Le paragraphe 1^{er} porte transposition de l'article 34, paragraphe 1^{er} de la directive 2014/17/UE en précisant que les intermédiaires de crédit immobilier et partant les intermédiaires de crédit immobilier liés, sont directement soumis à la surveillance de la CSSF. Est précisé en outre que la CSSF veille à ce que les intermédiaires de crédit immobilier respectent en permanence les articles L. 226-25 et

L. 226-26 relatives à la disposition d'une assurance en responsabilité civile professionnelle et au respect des conditions d'honorabilité ainsi qu'un niveau de compétence approprié dans le domaine du crédit immobilier.

Le Conseil d'Etat comprend le paragraphe 1^{er} en ce sens que la CSSF, en tant qu'autorité compétente, surveille les opérateurs agréés au Luxembourg tant pour les activités sur le territoire luxembourgeois que pour les activités en libre prestation de services dans un autre Etat membre. Les succursales établies par des opérateurs agréés au Luxembourg dans un autre Etat membre sont assujetties à un double mécanisme de surveillance tant dans l'Etat d'origine que dans l'Etat de la succursale.

Les paragraphes 2 à 4 transposent de manière fidèle l'article 34, paragraphes 2 à 4 de la directive 2014/17/UE relatifs à la surveillance par la CSSF, agissant en tant qu'autorité compétente de l'Etat membre d'accueil, des activités exercées au Luxembourg à travers d'une succursale ou en régime de libre prestation de services des intermédiaires de crédit immobilier admis dans un autre Etat membre.

Le paragraphe 5, de son côté, prévoit la procédure à respecter par la CSSF, et le cas échéant, par les autorités compétentes des autres Etats membres, pour procéder à des inspections sur place dans une succursale aux fins de contrôler le respect des dispositions de la directive 2014/17/UE.

Le paragraphe 6 est relatif au droit de la CSSF de saisir l'Autorité bancaire européenne afin qu'elle puisse exercer la médiation si la CSSF est en désaccord avec les mesures prises par les autorités compétentes de l'Etat membre d'origine.

Le paragraphe 7 précise que 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 ou 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 encore 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.

Enfin, le dernier paragraphe clarifie que sans préjudice de la surveillance exercée par la CSSF, le prêteur contrôle les activités de l'intermédiaire de crédit immobilier lié à lui seul.

Le Conseil d'Etat s'interroge sur le contenu et les moyens de ce contrôle, sur la responsabilité du prêteur et le contrôle par la CSSF de cette surveillance.

La Commission des Finances et du Budget est informée du fait que le contenu et les moyens du contrôle des activités de l'intermédiaire de crédit immobilier lié sont régis par la relation contractuelle entre le prêteur et l'intermédiaire de crédit lié. Conformément au point 12 de l'article L. 226-1, l'intermédiaire de crédit immobilier lié agit sous la responsabilité entière et inconditionnelle du prêteur concerné.

Article L. 226-33.

L'article sous rubrique s'aligne sur l'article 53 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier, qui est relatif aux pouvoirs de la CSSF. Afin de mener utilement les missions qui lui sont confiées par le présent projet de loi, il faut que la CSSF dispose de ces pouvoirs à l'égard des prêteurs et des entités inscrites au registre des intermédiaires de crédit immobilier.

Le Conseil d'Etat n'a pas d'observation.

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

Article L. 226-34.

Cet article reprend l'article 33 de la directive 2014/17/UE relatif au retrait de l'agrément accordé aux intermédiaires de crédit immobilier.

Le paragraphe 1^{er} énumère les hypothèses de retrait d'agrément. Il est spécifié au paragraphe 2 que tout retrait doit être motivé et communiqué à l'intermédiaire de crédit immobilier. Dans le même ordre d'idées, la CSSF informe les Etats membres d'accueil du retrait et procède à la radiation de l'intermédiaire de crédit immobilier du registre conformément aux paragraphes 3 et 4 du présent article.

Le Conseil d'Etat n'a pas d'observation.

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

Article L. 226-35.

L’article sous rubrique transpose l’article 15 de la directive 2014/17/UE et spécifie les informations que l’intermédiaire de crédit immobilier doit fournir au consommateur avant qu’il exerce ses activités.

Le Conseil d’Etat n’a pas d’observation.

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

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

Article L. 226-36.

L’article sous rubrique reprend l’article 7 de la directive 2014/17/UE ayant trait aux règles générales de conduite des prêteurs et des intermédiaires de crédit immobilier.

Le paragraphe 1^{er} reprend fidèlement l’article 7, paragraphe 1^{er} de la directive 2014/17/UE et requiert l’équité, l’honnêteté et le professionnalisme des prêteurs et des intermédiaires de crédit immobilier dans le cadre de l’exercice de leurs activités.

Les paragraphe 2 à 4 sont relatifs aux modalités de rémunération et portent transposition des paragraphes 2 à 4 de l’article 7 de la directive 2014/17/UE. Ces dispositions visent à éviter les conflits d’intérêts et la prise de risques excessifs.

Le Conseil d’Etat n’a pas d’observation.

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

Article L. 226-37.

L’article L. 226-37 porte transposition des dispositions de l’article 9 de la directive 2014/17/UE.

Le paragraphe 1^{er} impose aux prêteurs et aux intermédiaires de crédit immobilier de s’assurer que leur personnel ait 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 14 (ancien point 11) ou la fourniture des services de conseil. Il s’agit non seulement d’exiger les connaissances et les compétences de la part du personnel au moment du recrutement, mais également d’assurer que le personnel puisse les acquérir, par exemple en proposant les formations nécessaires pour que le personnel puisse d’une façon appropriée intervenir dans les différentes phases de l’intermédiation ou de la conclusion des contrats de crédit immobilier, respectivement dans le conseil des services auxiliaires.

Le paragraphe 2, alinéa 1^{er} précise que le personnel des prêteurs et des intermédiaires de crédit immobilier au Luxembourg doit respecter les exigences concernant le niveau de connaissances et de compétences visées à l’article L. 226-38. Les alinéas 2 et 3 dudit paragraphe indiquent les exigences concernant le niveau de connaissances et de compétences à respecter par le personnel des prêteurs et intermédiaires de crédit immobilier dans le cadre des activités transfrontalières via une succursale ou en régime de libre prestation de services.

Le paragraphe 3 prévoit la surveillance du respect des exigences concernant le niveau de connaissances et de compétences par la CSSF qui coopère, le cas échéant, avec les autorités compétentes des autres Etats membres.

En ce qui concerne la méthode de transposition de la directive, le Conseil d’Etat renvoie à ses observations à l’endroit de l’article L. 226-4.

Article L. 226-38.

Les paragraphe 1^{er} et 2 de l’article sous rubrique posent le cadre dans lequel la CSSF doit établir 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 participant à la gestion de l'intermédiaire de crédit immobilier. A cet égard, l'article L. 226-38 reprend fidèlement l'annexe III de la directive 2014/17/UE. Ainsi, le niveau de connaissances et de compétences est établi sur base des qualifications professionnelles ou de l'expérience professionnelle. Au vu du principe de proportionnalité, les exigences minimales peuvent varier en fonction des rôles, missions et responsabilités du personnel des prêteurs et des intermédiaires de crédit immobilier et des dirigeants des intermédiaires de crédit immobilier.

Afin d'assurer une transition ordonnée, le paragraphe 3 précise que pendant une période transitoire allant jusqu'au 21 mars 2019, les exigences minimales concernant le niveau de connaissances et de compétences du personnel sont réputées être remplies lorsque les personnes concernées justifient d'une expérience professionnelle d'au moins 3 années dans le domaine lié à l'octroi, à la distribution et à l'intermédiation de produits de crédit.

Le Conseil d'Etat rappelle que l'article 108*bis* de la Constitution dispose que les établissements publics peuvent se voir accorder par la loi le pouvoir de prendre des règlements „dans la limite de leur spécialité“. Le propre du pouvoir réglementaire est d'exécuter la loi et non pas de rajouter à celle-ci. Il est encore rappelé que l'article 11(6) de la Constitution exige que les restrictions à la liberté de commerce soient fixées par la loi. La Constitution est respectée si la loi détermine les grands principes tout en abandonnant au pouvoir réglementaire des autorités compétentes, investies de ce pouvoir par ou en vertu de la Constitution, la mise en oeuvre du détail. Le Conseil d'Etat renvoie à ses avis du 7 juin 2016 sur le projet de loi relative à la profession de l'audit (doc. parl. n° 6959¹) et du 21 juin 2016 sur le projet de loi portant modification de: – la loi modifiée du 15 juin 2004 relative à la société en capital à risque (SICAR); – la loi modifiée du 13 février 2007 relative au fonds d'investissement spécialisés; – la loi modifiée du 17 décembre 2010 concernant les organismes de placement collectif; – la loi modifiée du 12 juillet 2013 relative aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (doc. parl. n° 6936²) et rappelle la jurisprudence de la Cour constitutionnelle sur la portée du pouvoir réglementaire des établissements publics. Le Conseil d'Etat doit dès lors s'opposer formellement à la disposition sous examen pour contrariété avec l'article 108*bis* de la Constitution. La solution consiste dans l'omission du premier alinéa du paragraphe 1^{er}. Si la liste des exigences fixées dans la loi n'est pas exhaustive, il appartient au législateur de la compléter.

Le paragraphe 1^{er} de l'article L. 226-38 est modifié par le biais de l'**amendement parlementaire 5** afin de tenir compte de l'opposition formelle du Conseil d'Etat. Il 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.

Dans son avis complémentaire, le Conseil d'Etat constate que l'amendement répond à son opposition formelle qui peut être levée.

Section 7 – Dispositions d'exécution

Sous-section 1^{re} – Dispositions impératives

Article L. 226-39.

L'article L. 226-39 transpose les dispositions pertinentes de l'article 41 de la directive 2014/17/UE portant sur le caractère impératif de ladite directive.

L'article vise à éviter que l'application du présent chapitre à des contrats de crédit immobilier ne soit contournée par les libellés du contrat. Pour en assurer le respect, il est proposé, à l'instar de ce qui se fait pour les clauses abusives, de sanctionner de tels libellés en les considérant comme nuls et non écrits. Afin de garantir une cohérence des régimes en matière de contrats de crédit aux consommateurs, la rédaction de l'article L. 226-39 s'aligne expressément sur celle de l'article L. 224-23 du Code de la consommation relatif aux contrats de crédit à la consommation.

On notera que l'article 41, lettre a) de la directive 2014/17/UE n'est pas repris dans le présent chapitre du fait que la disposition contenue dans l'article L. 211-6 vaut pour l'ensemble du livre 2 du Code de la consommation et partant pour le chapitre 6 relatif aux contrats de crédit immobilier.

Le Conseil d'Etat marque son accord avec le principe énoncé au second alinéa de l'article L. 226-39 déclarant nulle toute stipulation contractuelle contraire aux dispositions du nouveau chapitre inséré

dans le Code de la consommation. Il relève toutefois que la formulation n'est pas claire, alors que les auteurs visent la contrariété avec l'alinéa 1^{er}. Or, le Conseil d'Etat s'interroge sur la portée normative de cet alinéa qui interdit de contourner la loi par des contrats. Faut-il prouver la volonté de contourner la loi ou ne s'agit-il pas plutôt de veiller objectivement au respect des dispositions impératives de la loi? Il serait plus logique de sanctionner par la nullité toute disposition d'un contrat de crédit contraire aux dispositions de la loi. Or, telle est la signification de l'article L. 226-40. Le Conseil d'Etat considère qu'il y a lieu d'omettre l'article L. 226-39 qui, selon la lecture qu'on lui donne, soit est dépourvu de toute portée propre, soit peut être interprétée comme limitant la portée de l'article L. 226-40. L'article L. 226-40 reprend la sanction de la nullité consacrée à l'article L. 226-24 pour les contrats de crédit à la consommation.

Afin d'assurer une transposition complète de l'article 41 de la directive 2014/17/UE, la Commission des Finances et du Budget décide de ne pas suivre la suggestion du Conseil d'Etat et de maintenir l'article L. 226-39. Elle note d'ailleurs que la rédaction de l'article L. 226-39 s'aligne sur celle de l'article L. 224-23 du Code de la consommation relatif aux contrats de crédit à la consommation.

Sous-section 2 – Sanctions

Articles L. 226-40. et L. 226-41.

Les articles sous rubrique répondent à l'article 38 de la directive 2014/17/UE selon lequel les Etats membres doivent fixer des sanctions efficaces, proportionnées et dissuasives applicables en cas d'infractions aux dispositions nationales adoptées sur la base de la directive 2014/17/UE et prendre toute mesure nécessaire pour assurer leur mise en œuvre. Par souci de cohérence, le régime de sanctions prévu par le projet de loi est aligné sur ceux contenus dans d'autres lois ayant trait au secteur financier.

L'article L. 226-40 prévoit en premier lieu la nullité de toute clause ou combinaison de clauses d'un contrat de crédit immobilier conclue en violation du chapitre 6 du Code de la consommation et de ses règlements d'exécution. Cet article miroite l'article L. 224-24 du Code de la consommation qui s'applique aux contrats de crédit à la consommation.

L'article L. 226-41 prévoit par la suite le régime de sanctions administratives applicable en cas de violations des obligations découlant du présent chapitre qui est inspiré de près des régimes introduits récemment par la loi du 12 juillet 2013 relative à la vente à découvert d'instruments financiers et la loi du 15 mars 2016 relative aux produits dérivés de gré à gré, aux contreparties centrales et aux référentiels centraux et modifiant différentes lois relatives aux services financiers, ainsi que du régime de sanctions prévu dans la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier.

Compte tenu du principe de la légalité des peines, le paragraphe 1^{er} énumère les différentes infractions que la CSSF peut sanctionner à l'égard des personnes physiques ou morales soumises aux dispositions du chapitre 6.

Les sanctions administratives qui peuvent être prononcées par la CSSF sont listées par ordre de gravité au paragraphe 2. L'alinéa 2 dudit paragraphe précise également le principe de proportionnalité dans le pouvoir de sanction de la CSSF. La rédaction du paragraphe 2 s'inspire par souci de cohérence de l'article 3, paragraphe 3 de la loi du 15 mars 2016 relative aux produits dérivés de gré à gré, aux contreparties centrales et aux référentiels centraux et modifiant différentes lois relatives aux services financiers et de l'article 5, paragraphe 3 de la loi du 12 juillet 2013 relative à la vente à découvert d'instruments financiers. La fourchette des amendes administratives est calquée sur celle figurant à l'article 63 de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur.

Le paragraphe 3 précise les exigences en matière de publication des sanctions et s'inscrit dans le cadre de l'article 38, paragraphe 2 de la directive 2014/17/UE. Afin d'éviter toute insécurité juridique quant à la durée de la publication d'une sanction administrative prononcée par la CSSF, le libellé de l'alinéa 2 s'aligne sur l'article 3, paragraphe 4, alinéa 2 de la loi du 15 mars 2016 précitée et prévoit que toute information publiée demeure sur le site internet de la CSSF pendant cinq ans à partir de la publication.

Le Conseil d'Etat peut marquer son accord de principe avec le dispositif répressif prévu qui est inspiré d'autres lois du secteur financier. Il doit toutefois s'opposer formellement au point 1 du paragraphe 1^{er} qui sanctionne les opérateurs qui „ne respectent pas les dispositions prévues par le présent chapitre ou par les mesures prises en exécution des dispositions du présent chapitre“. L'exigence de

précision inhérente au principe de la légalité des incriminations, qui s'applique également en matière administrative, impose de spécifier les dispositions du futur chapitre 6 du Code de la consommation dont le non-respect est sanctionné.

Le point 1 du paragraphe 1^{er} de l'article L. 226-41 est modifié par le biais de l'**amendement parlementaire 6** 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.

Dans son avis complémentaire, le Conseil d'Etat constate que l'amendement répond à son opposition formelle qui peut être levée.

Article L. 226-42.

Cet article précise que les décisions de la CSSF prises en vertu du chapitre 6 peuvent faire l'objet d'un recours en réformation dans un délai d'un mois.

Le Conseil d'Etat approuve l'institution, à l'article L. 226-42, d'un recours en réformation devant le juge administratif.

Article L. 226-43.

Dans un souci de cohérence et afin de protéger le consommateur contre le démarchage à domicile, pratique commerciale agressive réputée déloyale de façon générale et aux conditions déterminées à l'article L. 122-7, point 2, le présent article, à l'instar de l'article L. 224-25, prévoit des sanctions pénales à l'encontre du prêteur ou de 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.

Le Conseil d'Etat constate que ce dispositif n'est pas imposé par la directive 2014/17/UE, mais ne saurait être considéré comme contraire à la directive.

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

Article L. 226-44.

L'article sous rubrique vise à transposer fidèlement les articles 36 et 39, paragraphe 2 de la directive 2014/17/UE et a trait à la coopération de la CSSF avec les autorités compétentes des autres Etats membres et *vice-versa*.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er} précise à cet égard que la CSSF coopère avec les autorités compétentes des autres Etats membres chaque fois que cela est nécessaire à l'accomplissement de ses propres tâches, ainsi que chaque fois qu'une telle coopération sera nécessaire afin que les autorités compétentes des autres Etats membres puissent accomplir les missions qui leur incombent en vertu de la directive 2014/17/UE. L'alinéa 2 dispose que 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. Etant donné qu'il n'est pas possible de se référer aux différentes lois nationales des autres Etats membres portant transposition de la directive 2014/17/UE, une référence au texte européen s'impose.

Pour parachever la transposition de l'article 36, paragraphe 3 de la directive 2014/17/UE, le paragraphe 2 de l'article sous rubrique précise que la CSSF communique aux autorités compétentes des autres Etats membres servant de points de contact les informations requises aux fins de l'exécution des missions qui leur sont dévolues par ladite directive. Dans ce contexte, la CSSF peut indiquer, au moment de la communication, que les informations en question 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.

Le paragraphe 3 énonce les limites quant à l'obligation pour la CSSF de coopérer à une enquête, à une activité de surveillance ou à un échange d'informations.

Le paragraphe 4 porte sur le droit de la CSSF de solliciter l'assistance de l'Autorité bancaire européenne en cas de rejet d'une demande de coopération de sa part.

Enfin, le paragraphe 5 porte transposition de l'article 39, paragraphe 2 de la directive 2014/17/UE et vise la coopération de la CSSF en matière de résolution extrajudiciaire des litiges transfrontaliers concernant les contrats de crédit immobilier

Sous-section 4 – Dispositions finales

Article L. 226-45.

L'article L. 226-45 transpose de manière textuelle l'article 43 de la directive 2014/17/UE. Ainsi, le paragraphe 1^{er} dispose dans un souci de sécurité juridique que les nouvelles dispositions régissant les contrats de crédit immobilier ne s'appliquent pas aux contrats en cours le 21 mars 2016.

Le Conseil d'Etat signale que cette date est celle de la transposition de la directive imposée par l'article 43 aux États membres. Dans la logique de la directive, le nouveau dispositif doit être respecté pour les contrats conclus à partir de cette date.

Le Conseil d'Etat, autant d'ailleurs que la Chambre de commerce et l'Union luxembourgeoise des consommateurs, comprennent le paragraphe 1^{er} en ce sens qu'il impose une application rétroactive des dispositions du nouveau chapitre 6 aux contrats conclus entre le 21 mars 2016 et la date d'entrée en vigueur de la loi en projet. Comme le relève la Chambre de commerce dans son avis, cette application rétroactive met en cause les effets que certains contrats ont déjà produits. Le Conseil d'Etat se prononce toujours contre une application rétroactive de dispositions légales dès lors qu'elles risquent d'affecter des situations juridiques acquises. Cette position vaut également si les dispositions légales nouvelles, eussent-elles introduit des règles impératives, affectent les effets produits par les contrats sous l'égide de la loi antérieure. Il est vrai que la situation dans le présent projet de loi est particulière en ce sens que la directive 2014/17/UE aurait dû être transposée en droit national pour le 21 mars 2016. La directive est destinée à renforcer la protection du consommateur et crée des droits pour les particuliers. Tous les consommateurs dans tous les États membres de l'Union européenne doivent bénéficier, à partir du 21 mars 2016, du nouveau statut de protection. L'application rétroactive pourrait être justifiée par l'obligation des États membres de l'Union européenne de reconnaître aux consommateurs les droits qui leur sont conférés par la directive et par la nécessité d'assurer l'application uniforme du droit de l'Union européenne.

Les effets négatifs éventuels sur les cocontractants sont le résultat du choix opéré par le législateur européen quant à la mise en oeuvre dans l'Union européenne des nouvelles règles. Les opérateurs économiques ne sauraient tirer profit d'un retard de l'Etat d'établissement dans la transposition de la directive. Ils connaissent d'ailleurs le nouveau régime étant donné que la directive, même si elle n'est pas d'effet direct à leur égard en ce sens qu'elle ne saurait leur imposer directement des obligations, a été publiée dans le Journal officiel de l'Union européenne le 28 février 2014, donc plus de deux ans avant la date retenue pour son application. Le maintien, au Luxembourg, du régime ancien, au-delà de la date du 21 mars 2016, placerait ces opérateurs dans une situation privilégiée par rapport aux opérateurs des autres États membres, contraire, encore une fois, à l'application uniforme du droit européen. Le Conseil d'Etat ne saurait toutefois préjuger de la position que pourra prendre le juge luxembourgeois à l'occasion d'un litige. Il considère également que la directive aurait dû être transposée à la date limite de transposition du 21 mars 2016 et que le non-respect du délai de transposition de la directive ne saurait être „rattrapé“ par une application rétroactive de la loi de transposition.

Dans la même logique, l'option d'une période de transition destinée à permettre aux professionnels de procéder aux adaptations techniques nécessaires ne saurait être admise.

Le paragraphe 2 permet aux intermédiaires de crédit immobilier qui ont exercé des activités d'intermédiaire de crédit immobilier avant le 21 mars 2016 et qui ne sont pas encore agréés conformément au nouveau chapitre 6 de continuer à exercer leurs activités jusqu'au 21 mars 2017.

Le paragraphe 3 accorde une phase transitoire allant jusqu'au 21 mars 2017 aux prêteurs et intermédiaires de crédit immobilier qui ont exercés des activités régies par le chapitre 6 avant le 20 mars 2014 afin qu'ils puissent se conformer à l'article L. 226-37 relatif au niveau de compétences et de connaissances en matière des contrats de crédit immobilier de leur personnel.

Point 3°:

Dans un souci de protection des consommateurs, la présente modification vise à introduire à l'article L. 320-5 contentant les règles relatives à l'action en cessation en matière des crédits à la consom-

mation, une action en cessation en matière de contrats de crédit immobilier en cas de non-respect par un professionnel des dispositions des nouvelles articles L. 226-1 à L. 226-45.

Ce point n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'Etat.

*

6. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION PARLEMENTAIRE

Compte tenu de ce qui précède, la Commission des Finances et du Budget recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi n° 7025 dans la teneur qui suit:

*

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;
5. „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;
6. „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;
 9. „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;
 10. „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;
 11. „Etat membre d'origine“:
 - a) lorsque le prêteur ou l'intermédiaire de crédit immobilier est une personne physique, l'Etat membre dans lequel son administration centrale est située;
 - b) 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;
 12. „évaluation de la solvabilité“: l'évaluation des perspectives de remboursement de la dette découlant du contrat de crédit immobilier;
 13. „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;
 14. „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:
 - a) présente ou propose des contrats de crédit immobilier aux consommateurs;
 - b) 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
 - c) conclut des contrats de crédit immobilier avec des consommateurs pour le compte du prêteur;
 15. „intermédiaire de crédit immobilier lié“: un intermédiaire de crédit immobilier agissant pour le compte et sous la responsabilité entière et inconditionnelle:
 - a) d'un seul prêteur;
 - b) d'un seul groupe; ou
 - c) d'un nombre de prêteurs ou de groupes de prêteurs qui ne représente pas la majorité du marché;
 16. „montant total du crédit“: le plafond ou le total des sommes rendues disponibles en vertu d'un contrat de crédit immobilier;

17. „montant total dû par le consommateur“: la somme du montant total du crédit et du coût total du crédit pour le consommateur;
18. „personnel“:
 - a) 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;
 - b) les personnes physiques qui dirigent directement ou encadrent les personnes physiques visées à la lettre a);
19. „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;
20. „prêteur autre qu’un établissement de crédit“: un prêteur qui n’est pas un établissement de crédit;
21. „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 14;
22. „service auxiliaire“: un service proposé au consommateur en rapport avec le contrat de crédit immobilier;
23. „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 14;
24. „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;
25. „taux débiteur“: le taux d’intérêt exprimé en pourcentage fixe ou variable, appliqué sur une base annuelle au montant de crédit prélevé;
26. „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-, 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.

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

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;
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 ou d'épargne dont la seule finalité est d'accumuler un capital pour assurer le remboursement du principal et des intérêts du prêt, de mettre en commun des ressources aux fins de l'obtention du crédit ou de fournir au prêteur des garanties supplémentaires en cas de défaut 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 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) 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.

(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 formulent 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 14 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 21 pour exercer tout ou partie des activités d'intermédiaire de crédit visées à L. 226-1, point 14, 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'intermédiaire 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 15, 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 14, 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 14, 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 14 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 15, 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:

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:
 - 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 déferée 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 14 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“.

Luxembourg, le 15 décembre 2016

Le Président-Rapporteur,
Eugène BERGER

