

30 juin 2005

**Avis du comité consultatif du secteur financier relatif au rapport
du groupe de discussion sur le crédit hypothécaire
publié par la Commission européenne**

À l'issue des débats qui se sont tenus au sein du CCSF sur les recommandations du groupe de discussion sur le crédit hypothécaire au logement, le Comité a formulé le présent avis à l'intention de la Commission européenne.

- Le Comité consultatif est favorable à la création d'un marché européen du crédit immobilier qui réponde aux besoins de protection des consommateurs et aux objectifs des établissements de crédit. Cette création ne peut être envisagée que dans le cadre d'une pleine harmonisation ou harmonisation optimale. En effet, le Comité rejette le principe de l'harmonisation minimale qui laisse subsister d'importants particularismes juridiques nationaux. La pleine harmonisation ne constitue pas une harmonisation maximale. Elle s'attache à l'harmonisation complète de tous les éléments essentiels à la réalisation du marché unique en assurant au consommateur un haut degré de protection.
- Le Comité consultatif souhaiterait que l'on dispose au niveau européen d'une étude d'impact objective sur les bénéfices d'un marché européen harmonisé du crédit immobilier, alors que le marché transfrontalier du crédit immobilier est très peu développé et que les législations sont divergentes en la matière.
- Le CCSF estime que la définition du périmètre des travaux concernés est un préalable important. Pour lui, il s'agit nécessairement de l'ensemble du crédit immobilier, défini par son objet, qu'il existe ou non une garantie hypothécaire.
- Les spécificités du régime français du crédit immobilier devront être prises en compte : rôle du cautionnement comme alternative à l'hypothèque, prêts à taux fixes plutôt qu'à taux variables, délai d'acceptation de l'offre, plafonnement des indemnités de remboursement anticipé, législation sur l'usure, dispositif de protection élevée du consommateur.
- Le CCSF est favorable à une harmonisation du taux annuel effectif global en ce qui concerne tant la méthode de calcul que la base (l'assiette) de ce calcul.
- Les informations précontractuelles contenues dans chaque offre de prêt devraient permettre des comparaisons entre établissements de crédit des différents pays. Leur contenu pourrait s'inspirer de la fiche européenne standardisée instaurée par le code de bonne conduite.

- En matière de bases de données, le Comité consultatif s'est prononcé contre l'instauration en France d'un fichier dit positif recensant l'ensemble des prêts consentis à un même emprunteur. En effet, un tel fichier risque de porter atteinte à la vie privée et de constituer un instrument de démarchage commercial, sans avoir d'efficacité en matière de prévention du surendettement.
- Le CCSF estime qu'il conviendrait de clarifier et de préciser la notion de « meilleur avis possible ». Le CCSF rappelle que les établissements de crédit ont actuellement un devoir d'information sur les produits qu'ils distribuent. Ce devoir d'information implique en matière immobilière une information personnalisée et d'autant plus détaillée que les sommes en cause sont importantes.
- En ce qui concerne le droit applicable au contrat de prêt, le Comité consultatif s'est prononcé unanimement en faveur du maintien de la protection accordée au consommateur par le droit du pays de l'emprunteur, conformément à l'équilibre instauré par les dispositions de la Convention de Rome qui pose le principe du libre choix par les parties du droit national applicable.