

# Rapport sur la domiciliation des revenus

JANVIER 2019

## Rapport du Président

*Corinne Dromer  
Présidente du Comité consultatif  
du secteur financier*

Aucune représentation ou reproduction, même partielle, autre que celles prévues à l'article L. 122-52° et 3° a) du Code de la propriété intellectuelle ne peut être faite de la présente publication sans l'autorisation expresse du Secrétariat général du Comité consultatif du secteur financier ou, le cas échéant, sans le respect des modalités prévues à l'article L. 122-10 dudit Code.

# Rapport sur la domiciliation des revenus

JANVIER 2019

## Rapport du Président

*Corinne Dromer  
Présidente du Comité consultatif  
du secteur financier*



INTRODUCTION	5
1. UN DISPOSITIF PEU APPLIQUÉ	9
2. UN DISPOSITIF LARGEMENT CONTESTÉ	13
3. PRÉCONISATIONS	19
ANNEXES	25



# Introduction

Le ministre de l'Économie et des Finances, Bruno Le Maire, a confié <sup>1</sup> à la présidente du CCSF, par lettre en date du 14 novembre 2018, le soin d'établir un point d'étape de la mise en œuvre de la clause de domiciliation des revenus telle qu'elle est prévue par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juin 2017 relative aux offres de prêt immobilier.

Avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance, les clauses de domiciliation des revenus, lorsqu'elles étaient insérées dans des contrats de prêt immobilier, étaient régies par la recommandation n° 2004-3 <sup>2</sup> de la Commission des clauses abusives, en date du 27 mai 2004, qui demandait, dans son point 7 « *que soient éliminées des contrats de prêt immobilier les clauses ayant pour objet ou pour effet (...) d'obliger l'emprunteur, pendant toute la durée du prêt, à verser l'ensemble de ses revenus sur un même compte dans l'établissement prêteur, sous peine de déchéance du terme alors même que l'emprunteur aura ponctuellement satisfait à ses remboursements et de ne prévoir aucune contrepartie individualisée à cette obligation au profit de l'emprunteur* ».

Le dispositif issu de la recommandation a été complété, encadré et a reçu force législative par voie d'ordonnance. L'habilitation à légiférer par ordonnance a été introduite par voie d'amendement du Gouvernement dans l'article 67 de la loi dite « Sapin 2 » <sup>3</sup>.

Le projet d'ordonnance, s'il n'a pas été soumis en amont au CCSF, a été présenté au Comité

consultatif de la législation et de la réglementation financières (CCLRF) qui a émis, le 4 avril 2017, un avis favorable, sous réserve d'observations dont les plus importantes ont portées sur :

- l'extension de la notion de revenus mobilisables aux « revenus assimilés » aux salaires ;
- l'introduction d'une clause d'entrée en vigueur différée de l'ordonnance au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

L'ordonnance n° 2017-1090 <sup>4</sup>, relative aux offres de prêt immobilier conditionnées à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés de l'emprunteur sur un compte de paiement a été adoptée le 1<sup>er</sup> juin 2017. Le communiqué de presse, publié à l'issue du Conseil des ministres du 30 août 2017, précisait que le dispositif ferait l'objet d'un suivi par le Gouvernement.

<sup>1</sup> En annexe I, la lettre de mission du ministre de l'Économie et des Finances à la présidente du CCSF du 14 novembre 2018.

<sup>2</sup> En annexe III, la recommandation n° 2004-3 « Prêt immobilier », du 27 mai 2004, publiée au BOCCRF du 30 septembre 2004, Commission des clauses abusives.

<sup>3</sup> En annexe IV, l'article 67 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

<sup>4</sup> En annexe V, l'ordonnance n° 2017-1090 du 1<sup>er</sup> juin 2017.

Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'ordonnance introduit dans l'article L. 313-25 du Code de la consommation quatre dispositions :

- elle permet aux établissements prêteurs de conditionner l'offre de prêt à une obligation de domiciliation des revenus sur un compte ouvert auprès du prêteur, en offrant en contrepartie un avantage individualisé ;
- mais elle limite dans le temps cette obligation. Cette durée ne peut excéder une période fixée par décret en Conseil d'État et à l'issue de laquelle l'avantage individualisé consenti à l'emprunteur sera considéré comme définitivement acquis jusqu'au terme du crédit ;
- elle impose de mentionner dans l'offre de prêt, ou le cas échéant dans l'avenant au contrat de prêt initial, la nature de l'avantage individualisé accordé en contrepartie de la clause de domiciliation, le taux ou toute autre condition au regard duquel l'avantage est établi et qui serait appliqué si cette condition n'était pas remplie, la conséquence en cas de son non-respect, ainsi que le cas échéant les frais d'ouverture et de tenue du compte ;
- elle crée une sanction appliquée au prêteur lorsque cette clause est insérée dans le contrat de crédit sans avantage individualisé accordé en contrepartie à l'emprunteur ou pour une durée excédant celle fixée par décret : une telle clause est réputée non écrite.

L'ordonnance a été complétée par le décret n° 2017-1099<sup>5</sup> du 14 juin 2017 fixant à dix ans la durée maximale pendant laquelle le prêteur peut imposer à l'emprunteur la domiciliation de ses salaires ou revenus assimilés sur un compte de paiement.

Le projet de loi de ratification de l'ordonnance a été déposé au Sénat le 30 août 2017 puis intégré à l'article 71<sup>6</sup> du projet de loi relatif à la croissance et la transformation des entreprises déposé devant l'Assemblée nationale le 19 juin 2018.

Parallèlement, début août 2017, le décret a fait l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, de la part de l'Association française des usagers de banque (AFUB), devant le Conseil d'État. L'association soutient : « *d'une part, que l'ordonnance pour l'application de laquelle a été pris le décret attaqué méconnaît l'objectif de facilitation de la mobilité bancaire poursuivi par les directives citées au point précédent, en ce qu'elle autorise les établissements de crédit à assortir la domiciliation bancaire d'avantages tels que la renonciation à ces avantages aurait, pour les emprunteurs, un coût prohibitif faisant obstacle à la mobilité bancaire et, d'autre part, que le décret attaqué méconnaît ce même objectif en ce qu'il fixe à dix ans la durée maximale pendant laquelle les établissements de crédit peuvent conditionner ces avantages à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés des emprunteurs* ». <sup>7</sup>

Le Conseil d'État, le 5 décembre 2018, a renvoyé devant la Cour de justice de l'Union européenne deux questions : l'une porte sur la compatibilité de la clause de domiciliation des revenus

<sup>5</sup> En annexe VI, le décret n° 2017-1099.

<sup>6</sup> En annexe VII, l'article 71 – XIV du projet de loi.

<sup>7</sup> En annexe VIII, l'extrait de la décision du Conseil d'État n° 413226, du 5 décembre 2018.



avec les dispositions de l'article 12 de la directive 2014/17/UE, du 4 février 2014, sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel ; l'autre sur la compatibilité de la clause de la perte de l'avantage individualisé en cas d'exercice du droit à mobilité bancaire avec les dispositions de l'article 45 de la directive 2007/64/CE du 13 novembre 2007.

Enfin, le 21 septembre 2018, un amendement avait été déposé par Mme de la Raudière, Mme Firmin et M. Herth, visant à modifier les dispositions de l'article L. 313-25-1 du Code de la consommation, proposant que les conditions tarifaires en vigueur au moment de la signature du crédit ne puissent être modifiées dans un sens défavorable à l'emprunteur durant la durée de domiciliation des revenus. La motivation de cet amendement, telle qu'elle apparaît explicitement dans l'exposé sommaire, est de mettre fin à une situation où l'une des parties au contrat, le client, ne pourrait pas faire appel à la concurrence alors même que l'autre partie, la banque, pourrait lui imposer, de manière discrétionnaire, des conditions tarifaires plus élevées<sup>8</sup>.

Cet amendement a été retiré, suite à l'engagement du Gouvernement de revenir, avant la fin de la navette, vers la représentation parlementaire avec les conclusions d'un rapport qui serait demandé au CCSF<sup>9</sup>.

Le ministre de l'Économie et des Finances a alors saisi<sup>10</sup> la présidente du CCSF aux fins d'établir ce rapport dont il souhaite qu'il permette :

- de constater l'effectivité et les modalités de mise en œuvre de la formalisation dans les contrats de

l'exigence de domiciliation des revenus et de ses conditions ainsi que la réalité des contreparties tarifaires ou commerciales qui y sont associées ;

- plus largement, de recueillir l'appréciation qualitative de toutes les parties prenantes du Comité sur les effets de la disposition de domiciliation et de son impact sur la mobilité bancaire des emprunteurs et, sur la base de ce diagnostic, de lui faire part des évolutions qui pourraient être envisagées le cas échéant.

Le présent rapport dresse un état des lieux très large s'appuyant sur deux questionnaires : le premier, essentiellement quantitatif, et destiné aux seuls prêteurs, permet de mieux appréhender l'application effective du nouveau dispositif par les réseaux bancaires, 11 mois après son entrée en vigueur. Le second, plus qualitatif, et adressé à l'ensemble des membres, vise à apporter des éléments d'appréciation sur le dispositif. Au vu de ces réponses et si une position forte s'en dégagait, le rapport présentera d'éventuelles propositions de modification de la réglementation.

<sup>8</sup> Voir, en annexe IX, l'amendement et son exposé sommaire.

<sup>9</sup> Voir, en annexe IX, l'extrait des débats à l'occasion de la discussion sur l'amendement.

<sup>10</sup> Par lettre en date du 14 novembre 2018, voir *supra*.



# 1

## Un dispositif peu appliqué

Le premier questionnaire destiné aux seuls prêteurs, portait sur l'application effective de la clause de domiciliation des revenus. Les réponses ci-dessous ont été fournies par les six groupes bancaires membres du CCSF.

Il apparaît que ce dispositif est peu appliqué en pratique puisque 4 réseaux sur 6 ne l'appliquent pas. Concernant les deux groupes qui l'appliquent, l'un souhaite inscrire systématiquement la domiciliation dans ses contrats alors que l'autre laisse une large marge d'appréciation à ses conseillers. Ces deux réseaux indiquent que l'insertion de cette clause n'est pas liée au profil de l'emprunteur et que l'avantage individualisé est donné dans les grilles de taux à disposition des conseillers mais que ces données ne sont pas publiques. Quant à la perte de l'avantage individualisé, ils soulignent que cela ne peut être envisagé que dans le cadre d'une relation globale avec le client.

### 1.1 L'application de l'ordonnance

[Votre établissement utilise-t-il la faculté prévue par l'ordonnance 2017-1090 relative aux offres de prêt immobilier conditionnées à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés de l'emprunteur sur un compte de paiement ?](#)  
Les deux tiers des réseaux interrogés n'ont pas utilisé cette faculté, certains réseaux mutualistes n'ayant pas de pratique homogène. Pour certains, la réflexion est en cours quant à son intégration.

- Deux établissements les appliquent.
- Un établissement ne les a pas intégrés mais indique y réfléchir.
- Trois établissements n'intègrent pas de clauses de domiciliation et n'y réfléchissent pas. Un établissement précise avoir même supprimé les clauses anciennes.
- Un établissement indique rechercher systématiquement la domiciliation des revenus.
- Un établissement, sans pratiquer systématiquement la demande de domiciliation, laisse aux conseillers commerciaux la possibilité de l'inscrire.
- Un établissement qui n'applique pas l'ordonnance, indique que la domiciliation des revenus s'inscrit dans le cadre de la négociation commerciale globale.

[L'entrée en vigueur de l'ordonnance a-t-elle modifié sur ce point vos pratiques ?](#)

- Trois établissements n'ont pas changé leurs pratiques suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance : deux établissements n'ont jamais inscrit la domiciliation des revenus dans leurs contrats et n'ont donc pas modifié leurs pratiques. Un établissement recherchait déjà systématiquement la domiciliation des revenus avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

- Un établissement a entrepris d'adapter ses contrats pour s'y conformer.
- Deux établissements ont changé leurs pratiques pour faire disparaître de tous les contrats les clauses de domiciliation lorsqu'elles existaient.

La clause de domiciliation des revenus est-elle formalisée dans les contrats ?

Si oui, depuis combien de temps ?

- Non dans quatre établissements et oui dans les deux autres pouvant la pratiquer. Dans un établissement, les clauses de domiciliation existent depuis 2011 et un autre les a introduites courant 2018.

Quel pourcentage des prêts est concerné ?

- Un établissement estime qu'une large majorité de contrats de crédit immobilier sont concernés.
- Un autre indique ne pas avoir d'indications chiffrées vu le caractère récent du dispositif.

Dépend-elle du profil de l'emprunteur ?

- Les deux établissements qui la pratiquent indiquent ne pas faire dépendre l'insertion de cette clause du profil de l'emprunteur.

Si oui, y-a-t-il une différence de pratique : entre les contrats souscrits par des consommateurs déjà clients et les nouveaux clients ?

Entre les contrats souscrits directement par les consommateurs et ceux souscrits par l'intermédiaire d'un courtier/mandataire ?

Dépend-elle de la finalité de l'opération (acquisition de la résidence principale, investissement locatif, rachat de crédit, etc.) ?

Existe-t-il des dérogations et selon quels critères ?

- Les deux établissements considèrent que, par définition, la clause est optionnelle et donc que le client est toujours libre de la refuser.

Quels sont les revenus pris en compte pour la domiciliation ?

- Les deux établissements indiquent souhaiter le maximum de domiciliations des revenus de tous types et un souhaite la domiciliation des revenus récurrents (comme les salaires).

Comment sont traités : les cas de pluralité d'emprunts auprès d'établissements différents ?

- Les cas de pluralité d'emprunts ne semblent pas être envisagés par les établissements pratiquant la domiciliation.

Les cas atypiques (transfrontaliers, déménagements, personnes astreintes à domiciliation chez leur employeur, etc.) ?

- Les deux établissements indiquent que la clause étant optionnelle, la question ne se pose pas.

Avez-vous connaissance de refus de cette clause par des clients ?

- Les deux établissements indiquent que les clients ont le choix, certains ne souhaitent pas domicilier leurs revenus. La clause ne figure alors pas dans l'offre de prêt, il n'y a pas à proprement parler de refus de clause.

## 1.2 L'avantage individualisé

De quel type est l'avantage individualisé ?

- Deux établissements précisent que l'avantage porte sur le taux du prêt.

#### Comment est-il établi ?

- Deux établissements indiquent qu'il est établi suivant la politique tarifaire en matière de crédit immobilier.

#### Peut-il être quantifié et prouvé (« barèmes publics », etc.) ?

- Les établissements pratiquant la domiciliation indiquent que les grilles de taux à disposition des conseillers et prescripteurs précisent l'avantage de taux accordé en cas de domiciliation. Il est mentionné dans l'offre de prêt.

#### Cet avantage individualisé est-il accordé au cas par cas ou par catégorie d'emprunteurs ?

##### Dans ce dernier cas, comment le client est-il informé des conditions standard applicables à sa catégorie ?

- Deux établissements indiquent que lors des échanges liés au montage du dossier, le conseiller est en mesure d'informer le client/prospect sur les taux proposés pour son dossier avec et sans la bonification.

### 1.3 Perte de l'avantage individualisé

#### La perte de l'avantage individualisé pour l'avenir en cas de dé-domiciliation est-elle systématique ?

- Un établissement indique clairement que la perte de l'avantage est envisagée dans le cadre d'une

relation globale avec le client. Elle est appliquée selon la politique de l'établissement.

- Un autre indique que, dans le cas des clients qui ne respectent pas l'engagement de domiciliation, la situation est examinée régulièrement. Le conseiller échange alors avec son client sur les raisons de ce non-respect.

#### La perte de l'avantage individualisé pour l'avenir s'accompagne-t-elle d'autres sanctions et, si oui : quelles sont-elles ? Sont-elles systématiquement appliquées ? Quelles sont les possibilités d'exonération ?

- Tous les établissements indiquent que non et précisent que la perte de l'avantage n'est pas une sanction puisqu'elle est le corollaire de la non-domiciliation.

#### Avez-vous connaissance de demandes de dé-domiciliation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ?

- Tous les établissements précisent que la mise en œuvre récente de la mesure ne permet pas d'observer de mouvement particulier. Un établissement précise qu'en pratique le client ne fait pas une « demande » de domiciliation pas plus que de dé-domiciliation. La banque ne peut le constater qu'après coup avec l'évolution à la hausse ou à la baisse des flux arrivant sur le compte.



# 2

## Un dispositif largement contesté

Afin d'avoir une meilleure connaissance des positions des membres du CCSF sur la question de la domiciliation des revenus et sur l'application de l'ordonnance, le secrétariat général du CCSF leur a adressé un questionnaire « appréciation d'ensemble » avec les questions suivantes :

1. Quels sont les avantages du dispositif résultant de l'ordonnance et du décret ?
2. Quels sont les inconvénients du dispositif résultant de l'ordonnance et du décret ?
3. Pensez-vous que la situation antérieure était préférable ?
4. Si vous pensez que ces textes doivent être modifiés, sur quels points devraient porter d'éventuelles modifications (durée – 10 ans, nature des revenus, etc.) ?
5. Le mécanisme vous semble-t-il être un frein à la mobilité bancaire des emprunteurs ?
6. Avez-vous connaissance de réclamations ?
7. Quelles préconisations souhaitez-vous voir figurer dans le rapport de la présidente du CCSF ?

Les réponses complètes sont en annexe 2 au présent rapport.

### 2.1 Quels sont les avantages du dispositif résultant de l'ordonnance et du décret ?

Les établissements de crédit estiment, dans un texte commun, que ces textes fournissent un cadre légal équilibré issu d'une recommandation de la Commission des clauses abusives en ce qu'il prend en compte des clauses de domiciliation comme instrument de gestion du risque client tout en préservant la mobilité bancaire. Ils insistent sur l'intérêt d'une bonne information de la banque sur la situation du client et estiment, de ce fait, que la domiciliation est un outil de lutte contre le surendettement. La domiciliation des revenus constitue, à leurs yeux, un gage de relation forte et durable, et d'équilibre économique. La domiciliation des revenus est aussi un moyen pour l'établissement de mieux gérer dans le temps le risque attaché au dossier et ainsi pouvoir accompagner le client en anticipant ses difficultés ou en traitant mieux les éventuels incidents de remboursement du crédit.

De leur côté, les intermédiaires, affichant des positions communes, estiment que cette obligation n'apporte aucun avantage pour les emprunteurs, puisqu'il est très difficile d'en analyser le gain annoncé et ne permet pas de comparabilité possible entre les établissements. Ils notent au contraire que cette réforme permet de leur imposer une exigence qui n'existait pas auparavant et que la contrepartie n'en est pas une car les cas observés à ce jour se matérialisent par la labellisation de la grille de taux standard en grille dite « avec domiciliation », et l'ajout

d'une nouvelle grille très dégradée dite « sans domiciliation » ou d'une surcote très punitive.

Les représentants des consommateurs partagent ce point de vue. Ils rappellent que, avant 2018, certains établissements bancaires imposaient la domiciliation des revenus et que cette obligation couvrait la durée totale du prêt sans qu'un réel avantage individualisé ne soit systématiquement offert en contrepartie sur la même durée, ce qui constitue à leurs yeux une clause abusive<sup>11</sup>. Ils estiment que ce dispositif a donc encadré une pratique informelle et souvent illicite, défavorable pour l'emprunteur.

Enfin, les représentants syndicaux des personnels des établissements de crédit ont émis des positions plutôt divergentes : si certains estiment que cette ordonnance éclaircit une pratique – rappelant au passage que, en France, c'est la banque qui gère le risque de taux –, d'autres indiquent que, du point de vue des salariés qui sont aussi potentiellement des emprunteurs, il n'y a aucun avantage.

## 2.2 Quels sont les inconvénients du dispositif résultant de l'ordonnance et du décret ?

Les établissements de crédit n'ont constaté aucun inconvénient ni en termes de distribution de crédit, ni en termes de mobilité bancaire et rappellent que ces textes n'ont pas eu d'impact sur le marché de la renégociation de crédit immobilier. Ils rappellent que le client a toujours le choix de ne pas domicilier ses revenus et donc de ne pas bénéficier de l'avantage spécifique et ils précisent qu'en pratique, la

domiciliation des revenus n'est pas demandée pour l'investissement locatif.

Les intermédiaires estiment que le principal inconvénient est que ce texte grave dans le marbre un droit pour les banques d'exiger la domiciliation bancaire alors que jusqu'à présent, elles ne pouvaient se baser sur aucun texte pour l'exiger, rappelant que celles qui avaient tenté de l'exiger par écrit avaient vu ces clauses déclarées comme abusives par les tribunaux. Ils estiment que ce dispositif pose de nombreux problèmes pratiques : les cas pouvant conduire le prêteur à changer de banque ne sont pas prévus (divorce, mutations professionnelles) de même que la gestion de plusieurs contrats de prêt ; l'emprunteur serait engagé sur 10 ans à acheter chaque année un produit dont l'autre partie au contrat pourrait changer le tarif unilatéralement. Ils estiment que l'emprunteur le plus modeste sera le plus impacté, n'ayant pas les moyens de faire jouer la concurrence.

Les représentants des consommateurs mettent en avant l'opacité de la nature de l'avantage individualisé qui crée les conditions de dérives défavorables aux consommateurs susceptibles d'aboutir à une généralisation des clauses de domiciliation génériques et « factices ». Ils soulignent que le mécanisme actuel repose sur une asymétrie d'informations empêchant les consommateurs d'évaluer l'intérêt réel de cette opération car ils ne sont pas en mesure d'apprécier

<sup>11</sup> En annexe III, la recommandation n° 2004-3 « Prêt immobilier », du 27 mai 2004, publiée au BOCCRF du 30 septembre 2004, Commission des clauses abusives.



la réalité de l'avantage individualisé octroyé, les taux d'intérêt pratiqués par les prêteurs n'étant ni uniques, ni publics. En outre, les établissements bancaires ne s'engagent pas sur la fixité du montant des frais liés à la gestion du compte sur lequel doivent être domiciliés les revenus des consommateurs. Enfin, ils craignent que ce dispositif ouvre la voie à une généralisation de cette pratique.

Enfin, des représentants syndicaux des personnels des établissements de crédit indiquent dans une longue analyse que ce dispositif comportait de très nombreux inconvénients qu'il s'agisse de la durée qui leur semble trop longue compte tenu de la durée effective d'un financement immobilier (7,1 années en 2016, source ACPR), de la notion d'avantage individualisé imprécise et sujette à interprétation de même que la notion de revenus. Ils estiment, entre autres choses, que le dispositif affaiblit la relation banque/client au détriment du consommateur, qui se retrouve « obligé » de domicilier ses revenus, sans autre négociation préalable et n'aura d'autre choix que de supporter les évolutions tarifaires, notamment si ces dernières lui sont défavorables. L'emprunteur ainsi « verrouillé » sera de fait privé de sa capacité à refuser l'application des nouvelles conditions tarifaires, comme le lui permet l'article L. 312-1-1 du Code monétaire et financier.

### 2.3 Pensez-vous que la situation antérieure était préférable ?

Les établissements de crédit rappellent qu'ils n'étaient pas demandeurs de ces nouvelles dispositions, mais

considèrent néanmoins qu'elles apportent un bon équilibre économique en clarifiant les obligations réciproques de la banque et du client. Ils soulignent que la domiciliation des revenus est vertueuse pour la banque dans la gestion des risques dans le temps et pour le client pour la gestion de son budget.

Les intermédiaires estiment que la situation précédente était beaucoup plus favorable à l'emprunteur car la banque ne pouvait se baser sur aucun texte légal pour exiger cette « fameuse » domiciliation bancaire. Elle pouvait seulement lors de la signature du prêt le demander par oral, mais l'emprunteur ne signait rien.

Cet avis est plutôt partagé par les associations de consommateurs qui estiment que la situation antérieure était, au moins dans une certaine mesure, moins préjudiciable car l'opposabilité des clauses de domiciliation était fréquemment contestable.

Une association observe que, jusqu'au 31 décembre 2017, le marché bancaire s'autorégulait puisque seuls 30 % des prêts intégraient une clause de domiciliation et qu'aucun prêteur n'était venu à poursuivre en justice un client ne respectant pas cette condition.

Il est à craindre que le dispositif législatif actuel ne conduise à une généralisation des clauses, les prêteurs étant ainsi « légitimisés » à y recourir.

Des représentants syndicaux des personnels des établissements de crédit partagent également cet avis estimant que la situation antérieure offrait l'avantage d'être plus souple car elle laissait davantage de place à la négociation personnelle et de gré à gré. En outre,

ils insistent sur le lien de dépendance du consommateur vis-à-vis des prêteurs à travers notamment les contreparties davantage imposées que négociées, et qui seraient alors relativement généralisées.

## 2.4 Si vous pensez que ces textes doivent être modifiés, sur quels points devraient porter d'éventuelles modifications (durée – 10 ans, nature des revenus, etc.) ?

Les établissements de crédit insistent sur l'indispensable stabilité règlementaire et estiment qu'une réduction de la durée de domiciliation reviendrait de fait à exclure certains profils pour cause de risque trop élevé. Ils indiquent que certaines banques ont déjà modifié les contrats clients, effectué les développements informatiques, formé les conseillers et informé les clients et que d'autres établissements prévoient de le faire dans un avenir proche. Revenir sur ces textes en place depuis moins de 11 mois générerait de la confusion, avec un impact opérationnel et des coûts importants.

Les intermédiaires se prononcent en faveur d'une abrogation de l'ordonnance mais, si elle n'était pas abrogée, ils proposent divers amendements pour en limiter la portée : suppression de cette condition de domiciliation si l'emprunteur souscrit à une nouvelle opération de financement de crédit immobilier dans un autre établissement prêteur ; extension de l'article L. 341-34-1 du Code de la consommation à toute clause qui maintiendrait cette condition de domiciliation lors d'une nouvelle opération

de financement de crédit immobilier dans un autre établissement prêteur ; outre l'avantage individualisé, maintien, sur la durée fixée par le prêteur pour la condition de domiciliation des revenus, des conditions tarifaires en vigueur au moment de la signature du crédit, du compte de dépôt sur lequel sont versés les revenus.

Les représentants des consommateurs souhaitent qu'un avantage individualisé dont la réalité n'est pas démontrée ne puisse être proposé en contrepartie d'une obligation de domiciliation. Ils considèrent en effet que si les établissements bancaires ne peuvent démontrer la réalité de l'avantage individualisé octroyé aux emprunteurs, le dispositif doit être abandonné.

L'absence de proportionnalité et d'adaptation de la période décennale qui est appelée à s'appliquer sans nuance ni réserve, indifféremment de la durée du prêt pose problème à une association qui propose de rendre cette période proportionnelle à la durée du prêt en ne dépassant pas par exemple 25 % de sa durée.

Par ailleurs, il est proposé de prévoir les circonstances exonérant le consommateur de l'application de telles clauses en raison par exemple d'un changement de domiciliation géographique, comme cela existe parfois en ce qui concerne l'indemnité de remboursement anticipé.

À défaut, si le dispositif devait être conservé, les représentants des consommateurs émettent les demandes suivantes : les banques doivent s'engager à ne pas augmenter les conditions tarifaires liées à la gestion du compte bancaire où sont domiciliés les salaires des consommateurs ; la notion de salaires ou

revenus assimilés doit être encadrée afin de laisser la latitude aux consommateurs de domicilier certains flux financiers auprès d'autres établissements bancaires ; si l'obligation de domiciliation devait être maintenue, elle devrait *a minima* être réduite à 5 ans.

Enfin, des représentants syndicaux des personnels des établissements de crédit ont des positions divergentes : certains demandent l'abrogation de l'ordonnance, indiquant n'être pas favorables au maintien en l'état de dispositions automatiques qui permettraient aux établissements d'exiger une domiciliation des revenus, dans un contexte où il n'existe pas de droit du crédit en France. Dans le cas où cette disposition serait maintenue, ils demandent que soient remis sur la table la notion d'avantage individualisé, l'assiette du terme « revenus », la durée de 10 ans qui excède la durée effective. Ils demandent, en outre, l'ouverture de travaux sur le modèle économique de la banque de détail et de la banque universelle aujourd'hui en France.

D'autres, en revanche, proposent d'indiquer dès le contrat de prêt, les conditions de renonciation à l'avantage consenti. Cette proposition présente l'avantage de pouvoir être comparable dès l'offre de prêt, et donnera un avantage pour les établissements ne pratiquant pas d'obligation contractuelle de domiciliation. Leur préconisation est de se caler sur le mode de fonctionnement des salariés des banques, de connaître dès la contractualisation du prêt les conditions d'une rupture de la domiciliation des revenus. Ils notent également que la proposition d'amendement qui prévoit de sécuriser le consommateur dans la tarification de ses services de compte de dépôts sur les dix années suivant sa contractualisation du crédit

est trop complexe dans sa mise en œuvre, générant de multiples strates de tarification.

## 2.5 Le mécanisme vous semble-t-il être un frein à la mobilité bancaire des emprunteurs ?

Les établissements de crédit estiment que ce mécanisme n'est pas actuellement un frein à la mobilité, rappelant que c'est un marché très fortement concurrentiel, comme le montre le nombre de renégociations (avec ou sans changement de banque) constaté ces dernières années. Ils rappellent également que si l'arrêt de l'avantage spécifique est possible, il n'est pas automatique comme l'ont indiqué les banques utilisant le dispositif (cf. partie 1).

Les intermédiaires estiment que cette disposition est contradictoire avec l'esprit de la loi Macron puisqu'elle revient purement et simplement à supprimer ce droit à la mobilité bancaire pour les emprunteurs.

Les représentants des consommateurs estiment que le dispositif est un frein majeur voir un obstacle clair à la mobilité bancaire car il ne prévoit pas d'interdire aux établissements bancaires de modifier les conditions tarifaires liées à la gestion du compte dans un sens défavorable aux consommateurs ; les consommateurs ne sont donc pas en mesure de comparer les offres, frais de gestion de compte inclus et, en outre, il pose un problème majeur pour tous ceux qui souhaiteraient souscrire un second crédit immobilier. Soumis à une obligation de domiciliation des revenus pour leur premier crédit immobilier, ils

ne pourront pas faire jouer la concurrence pour le second crédit.

Enfin, des représentants syndicaux des personnels des établissements de crédit ont des positions différentes : certains estiment qu'il y a un frein à la mobilité puisqu'en cas de mécontentement, d'augmentation des tarifs ou de modification de l'organisation de l'établissement, l'emprunteur ne peut pas bénéficier des dispositions inhérentes à la mobilité bancaire. Mais d'autres indiquent que leur proposition (voir *supra*) d'inscrire dès le contrat de prêt, les conditions de renonciation à l'avantage consenti ne ferait pas obstacle à la mobilité bancaire.

## 2.6 Avez-vous connaissance de réclamations ?

L'ensemble des membres du CCSF interrogés indiquent ne pas avoir connaissance de réclamations, certains estimant que la mesure est trop récente. Mais tous soulignent que, 11 mois après la mise en application de l'ordonnance et du décret, il est trop tôt pour effectuer un bilan. Les établissements de crédit notent l'absence totale de réclamations, même dans l'établissement proposant depuis plusieurs années à tous ses clients cette domiciliation dans les contrats de prêts.

## 2.7 Quelles préconisations souhaitez-vous voir figurer dans le rapport de la présidente du CCSF ?

Les établissements de crédit ont rappelé la nécessaire stabilité des dispositions réglementaires estimant qu'il n'est pas pertinent de sur-réglementer une activité qui fonctionne de façon saine. Ils proposent de dresser un bilan sur la mise en place de ces textes, lorsque la généralisation de ces nouvelles clauses sera intervenue. Ils souhaitent rappeler l'importance de l'impact de la domiciliation des revenus, à la fois pour les banques – pour lesquelles elle constitue une composante essentielle de l'analyse du risque du crédit – mais aussi pour les emprunteurs puisqu'elle leur permet d'obtenir un avantage individualisé dont les établissements de crédit estiment qu'il peut être important en termes financiers.

Les intermédiaires, les représentants des consommateurs et certains représentants syndicaux des personnels des établissements de crédit demandent une abrogation pure et simple de l'ordonnance.

Si ce n'était pas le cas, les uns et les autres ont détaillés leurs propositions de modifications à la question 4 du questionnaire.

# 3

## Préconisations

### 3.1 Introduction

Le CCSF a constitué en son sein un groupe de travail, associant également la direction générale du Trésor ainsi que la direction générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes. Ce groupe de travail a tenu deux réunions, les 6 novembre 2018 et 8 janvier 2019.

La première réunion a débouché sur l'élaboration de deux questionnaires : le premier destiné à recueillir des données quantitatives sur les octrois de crédit, assortis d'une clause de domiciliation des revenus, accordés depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance et adressé aux seuls membres représentants des établissements de crédit, des sociétés de financement et des entreprises d'investissement ; le second destiné à apporter une appréciation d'ensemble sur le dispositif, sur son intérêt, ses limites et son évolution possible et adressé à l'ensemble des membres du groupe de travail.

La seconde réunion a été consacrée tout d'abord à la présentation des réponses apportées aux questionnaires, présentées de manière synthétique mais également retranscrites intégralement. Puis le groupe a débattu des évolutions possibles de cette réglementation.

Quelques entretiens informels se sont également tenus avec les différentes parties concernées, en marge du groupe de travail.

### Les 3 constats qui se dégagent de ces travaux

- Il n'y a pas de remise en question du principe même d'une clause de domiciliation des revenus dans l'octroi d'un crédit immobilier, à condition qu'elle se place sous le régime de la recommandation de la Commission des clauses abusives. En effet, la domiciliation est un des éléments pouvant entrer dans le cadre d'une négociation globale entre le banquier et son client, au même titre qu'une baisse de tarifs, une gratuité ou un taux plus favorable. En particulier, la domiciliation des revenus peut constituer un complément de garantie utile lors de l'examen de la demande de prêt.
- La situation actuelle – avec les 2/3 des établissements de crédit n'appliquant pas l'ordonnance – ne pose pas de difficulté en termes de mobilité bancaire puisqu'un client peut aisément trouver un établissement bancaire qui ne lui demandera pas la domiciliation de ses revenus, tout en lui proposant un taux d'emprunt qu'il pourra juger favorable. Le consommateur a aujourd'hui une grande liberté de choix compte tenu des pratiques actuelles.
- Si les représentants des établissements de crédit ne se prononcent pas aujourd'hui sur une possible généralisation de la clause, certains disent y réfléchir quand d'autres indiquent avoir à réaliser des investissements informatiques importants pour déployer la solution, ce que leur plan de charge ne leur a pas permis de faire jusqu'à présent. En outre, l'incertitude

juridique, liée au recours intenté par l'AFUB devant le Conseil d'État, lequel s'est traduit par la transmission de deux questions préjudicielles à la Cour de Justice de l'Union européenne, a sans doute ralenti encore la généralisation de la clause. La généralisation de cette clause constituerait alors un frein à la mobilité.

La question de la domiciliation est donc à aborder, de manière **prospective et préventive, dans le cadre d'une généralisation prévisible.**

### 3.2 Les préconisations

Les préconisations présentées dans ce rapport n'ont pas fait l'objet d'un consensus du CCSF puisque les représentants des établissements de crédit se sont prononcés en faveur d'un maintien de l'ordonnance en l'état alors que la quasi-totalité des autres membres<sup>12</sup> du groupe de travail se sont prononcés en faveur d'une abrogation de l'ordonnance. Les propositions ci-dessous sont très largement issues des travaux mais elles n'engagent que la présidente du CCSF.

#### L'abrogation de l'ordonnance

Considérant qu'il y a, à terme, un risque de généralisation de la clause de domiciliation des revenus, dans les réseaux bancaires, il est proposé de revenir à la situation antérieure par une abrogation de l'ordonnance et ce pour 4 raisons principales.

- La généralisation de l'exigence de domiciliation des revenus à l'occasion de l'octroi d'un crédit

immobilier constituerait un frein à la mobilité bancaire pour une catégorie de clients, ce qui n'est ni dans l'esprit de la loi Macron ni dans celle de la directive. Tout d'abord, l'emprunteur n'aura pas d'autres choix sauf à accepter un taux plus élevé, d'autant plus que la pratique montre que l'avantage individualisé porte principalement sur le niveau du taux d'emprunt et plus occasionnellement sur une réduction ou une gratuité d'un service dont le tarif est public. Ensuite, pour les emprunteurs qui souhaiteraient souscrire un second crédit immobilier, ils ne pourraient pas faire jouer la concurrence puisqu'il est impossible de domicilier ses revenus dans deux banques à la fois.

- L'existence de l'avantage individualisé est plus facile à démontrer lorsqu'il porte sur des tarifs publics que s'il est constitué par une variation du taux, lequel peut aussi dépendre de multiples considérations liées au profil de l'emprunteur. Or, dans le cas présent, dans la mesure où les réseaux bancaires qui appliquent l'ordonnance indiquent que l'avantage porte sur le taux du prêt, l'avantage individualisé ne peut être objectivé, ce taux étant issu d'une politique des prix propre à l'établissement qui ne peut être rendue publique.

On peut également souligner que si la Commission des clauses abusives posait le principe du caractère abusif de cette clause « *si cette obligation n'est accompagnée d'aucune contrepartie individualisée au profit de l'emprunteur* », l'ordonnance permet de conditionner l'offre de prêt à une clause de

<sup>12</sup> Pour mémoire, les représentants des intermédiaires en opérations de banque et services de paiements, les représentants de la clientèle de particuliers ainsi que les représentants des organisations syndicales représentatives des salariés.

domiciliation mais précise également que l'avantage individualisé pourra porter notamment sur les conditions de taux. Enfin, l'ordonnance ne prévoit aucun élément de proportionnalité permettant d'encadrer la contrepartie proposée.

- La domiciliation des revenus est plus pénalisante pour le client, quant aux conséquences en cas de retrait de la domiciliation, dans le cadre de l'ordonnance que sous le régime antérieur, puisque la recommandation de la Commission des clauses abusives ne prévoyait pas explicitement de mécanisme de sanction. En effet, la Commission avait considéré que le non-respect de la clause de domiciliation par l'emprunteur ne pouvait être sanctionné par la déchéance du terme si celui-ci avait toujours satisfait à ses remboursements, alors que l'ordonnance prévoit que le prêteur puisse mettre fin à l'avantage individualisé si l'emprunteur cesse de satisfaire à la condition de domiciliation.

- La domiciliation des revenus relève d'abord et avant tout de la négociation globale entre le prêteur et son client. Il doit, à ce titre, être « un plus » dans la négociation et rester un élément de négociation parmi d'autres et non devenir une clause récurrente. Si demain, tous les groupes bancaires intégraient cette clause dans tous leurs contrats, ce serait alors une « condition générale » et la notion d'avantage individualisé, tel qu'il était présenté par la Commission des clauses abusives, aurait totalement disparu. Ainsi, le client qui ne pourrait pas accepter de clause de domiciliation – quelles qu'en soient les raisons – serait systématiquement désavantagé par rapport à quelqu'un du même profil que lui. Il y aurait un taux d'emprunt proposé et un taux avec pénalités en cas de non-domiciliation.

Le retour à la situation antérieure aurait également le mérite de la simplification en supprimant un texte contraignant et qui, dans la pratique n'a pas amélioré les choses, ni pour le client emprunteur, ni pour l'établissement prêteur.

Toutefois, l'abrogation de l'ordonnance nécessite un véhicule législatif adapté et, compte tenu des projets de loi examinés aujourd'hui ou dans un proche avenir, il semble peu probable que cette abrogation puisse être mise rapidement à l'ordre du jour du Parlement.

### La réduction de la durée de la domiciliation

S'il s'avérait effectivement impossible, à court ou moyen terme, d'abroger l'ordonnance, la réduction de la durée de la domiciliation de 10 ans à 5 ans permettrait de répondre, en partie, aux risques identifiés précédemment. En outre, cette préconisation apporterait un avantage nouveau en offrant un traitement identique pour tous les emprunteurs. En effet, alors que l'abrogation de l'ordonnance renvoie à la situation antérieure en conservant une disparité des pratiques bancaires, une limitation de la durée de domiciliation à 5 ans permettrait d'assurer plus tôt une mobilité bancaire à l'ensemble des emprunteurs, quel que soit l'établissement prêteur, quels que soient leurs profils ou leurs conditions de prêts immobiliers. Ainsi, cette réduction de la durée à 5 ans constituerait également une nette amélioration du point de vue de la mobilité bancaire.

En outre, elle serait très rapide à mettre en œuvre puisque la durée maximale de domiciliation est fixée par un décret d'application et ne requiert donc pas

un véhicule législatif adapté. Cette rapidité dans la mise en œuvre est d'autant plus importante qu'elle permettra aux établissements de crédit d'avoir une visibilité sur les éventuelles adaptations de leurs contrats de prêt et aux emprunteurs ayant déjà une obligation de domiciliation des revenus dans leurs contrats de prêts, de bénéficier plus tôt de la mobilité bancaire sans hausse des taux d'emprunt.

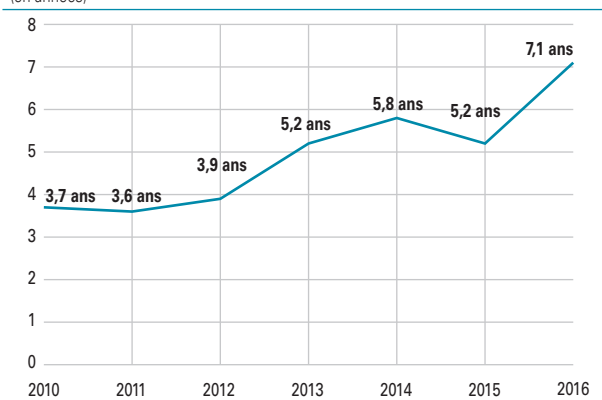
À cet égard, si la quasi-totalité des membres du groupe de travail sont favorables à une abrogation pure et simple de l'ordonnance, une majorité d'entre eux (représentants des consommateurs et représentants des organisations syndicales) se disent prêts à considérer une réduction de la durée de 10 ans à 5 ans, dans le cas où leur première proposition ne pourrait être mise en œuvre.

Cette mesure aurait également plusieurs autres avantages.

- Une durée maximale de 5 ans serait inférieure à la durée effective des prêts. En effet, si la durée initiale des prêts immobiliers est en moyenne de 18,6 ans, leur durée effective n'était que de 7,1 ans en moyenne, en 2016, ainsi que le montre l'enquête de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR)<sup>13</sup> réalisée sur la base des déclarations faites par les banques (cf. graphique ci-contre). Cette durée effective ne cesse de progresser depuis 2012 mais reste nettement inférieure au délai de 10 ans tel que prévu par le décret.
- Une durée de la domiciliation réduite à 5 ans permettrait de rééquilibrer la relation contractuelle entre prêteur et emprunteur. Ainsi que le soulignaient les parlementaires<sup>14</sup>, alors que les banques ont la

## G1 Durée effective des crédits à l'habitat

(en années)



Source : ACPR, enquête annuelle sur le financement de l'habitat.

possibilité de faire évoluer leur politique tarifaire sur les services liés à un compte de dépôt, l'emprunteur qui, lui, n'a pas de visibilité sur les évolutions tarifaires pour les 10 ans à venir, ne peut pas se tourner vers la concurrence, sauf à accepter un taux d'emprunt plus coûteux ou à faire procéder au rachat de son crédit. *A contrario*, la domiciliation des revenus est, pour le prêteur, une sécurisation du crédit et elle lui permet de se positionner, de fait, comme un créancier privilégié. Une réduction de la domiciliation à 5 ans permettrait donc de limiter dans le temps ce déséquilibre pour une relation prêteur/emprunteur plus équitable.

Il convient cependant de préciser que les représentants des établissements de crédit, favorables au

13 ACPR, Analyses et synthèses – Le financement de l'habitat, 2016.

14 Mme de la Raudière, Mme Firmin Le Bodo et M. Herth qui ont déposé un amendement proposant un gel des tarifs bancaires en contrepartie de la domiciliation des salaires.



maintien de l'ordonnance, sont unanimement hostiles à une réduction de la durée de domiciliation.

### Les pistes de réflexions non retenues

Deux autres propositions ont été explorées par le groupe de travail puis rejetées par une large partie des membres parce que trop complexes à mettre en œuvre ou conduisant à une réglementation lourde et difficilement applicable.

#### Le gel des tarifs bancaires

Reprenant la proposition parlementaire, il s'agissait d'objectiver l'avantage individualisé, que doit consentir le prêteur à l'emprunteur en contrepartie de la domiciliation de ses revenus salariaux ou assimilés, par un gel des conditions tarifaires en vigueur au moment de la signature du crédit, pour toute la durée de l'obligation de domiciliation. Cette mesure avait le double avantage d'une part d'apporter une contrepartie individualisée facilement prouvable et, d'autre part, d'éviter au client de se trouver dans une situation où il aurait à choisir entre subir une hausse des tarifs des services bancaires ou une hausse du taux d'emprunt. Même si plusieurs membres du groupe de travail ont plaidé pour cette proposition, il semble que la multiplicité des situations individuelles qui en découleraient serait trop complexe à gérer dans les systèmes d'informations, les facturations sur les services bancaires étant totalement automatisées ; ce serait donc impossible à traiter par les banques.

#### L'élargissement de la notion de revenus à domicilier

Cette autre piste de réflexion consistait à étendre les types de flux financiers pouvant être domiciliés. En effet, actuellement, seuls les revenus salariaux ou assimilés peuvent être domiciliés. Il aurait donc pu être envisagé d'étendre la domiciliation à d'autres types de revenus (revenus fonciers, revenus industriels et commerciaux, etc.) voire à des flux financiers qui, sans avoir le caractère de revenus, auraient tout de même un caractère permanent et seraient d'un montant proportionné à celui de la mensualité de l'emprunt, afin de garantir au prêteur le règlement des échéances.

Cette mesure offrait plusieurs avantages : elle traitait les cas des travailleurs frontaliers contraints par leur employeur à domicilier leurs salaires à l'étranger, elle permettait de restaurer une égalité entre les différents emprunteurs puisque, à l'heure actuelle, seuls ceux ayant des revenus salariaux peuvent, théoriquement, bénéficier de l'application de la clause. Elle avait également le mérite de lever le risque juridique pesant actuellement sur les réseaux bancaires qui décident d'appliquer la clause de domiciliation des revenus et qui, en raison de la difficulté technique à limiter strictement l'octroi de la clause en contrepartie de la domiciliation des seuls revenus salariaux.

Le groupe de travail a considéré que cette extension serait, là aussi, trop complexe à mettre en place (identification et définition des flux, difficulté à prendre en compte toutes les situations possibles...) et qu'il fallait, au contraire, aller vers une plus grande simplification des textes.



## ANNEXES

I	Lettre de mission	27
II	Questionnaire « appréciation d'ensemble » – Les réponses complètes des membres du CCSF	29
III	Recommandation n° 2004-3 émise par la Commission des clauses abusives relative aux contrats de prêt immobilier	47
IV	Extrait de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique	53
V	Ordonnance n° 2017-1090 du 1 <sup>er</sup> juin 2017 relative aux offres de prêt immobilier conditionnées à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés de l'emprunteur sur un compte de paiement	55
VI	Décret n° 2017-1099 du 14 juin 2017 fixant la durée pendant laquelle le prêteur peut imposer à l'emprunteur la domiciliation de ses salaires ou revenus assimilés sur un compte de paiement	59
VII	Projet de loi relatif à la croissance et la transformation des entreprises (extrait)	61
VIII	Conseil d'État – n° 413226	63
IX	Amendement n° 1881 au projet de loi Pacte (Plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises) et extrait des débats à l'Assemblée nationale	69



# Lettre de mission



LE MINISTRE

Paris, le 14 NOV. 2018

Madame la Présidente,

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, lorsqu'un établissement de crédit octroie un prêt immobilier à un emprunteur, il peut exiger la domiciliation des revenus de ce dernier sur un compte de paiement dans les conditions prévues par l'ordonnance n°2017-1090 du 1<sup>er</sup> juin 2017 relative aux offres de prêt immobilier. Cette ordonnance a donné valeur législative à l'avis n°04-03 de la commission des clauses abusives, tout en encadrant sa portée.

Ainsi, un prêteur peut conditionner l'offre d'un crédit immobilier à la domiciliation par l'emprunteur de ses salaires ou revenus assimilés sur un compte de paiement, sous réserve pour ce prêteur de faire bénéficier en contrepartie l'emprunteur d'un avantage individualisé. Alors que la commission des clauses abusives admettait l'exigence de domiciliation des revenus pour toute la durée du contrat de prêt, cette condition ne peut être désormais imposée à l'emprunteur au-delà d'une durée maximale fixée par décret à 10 ans.

Le gouvernement s'est engagé, à l'occasion de l'examen à l'Assemblée Nationale du projet de loi PACTE, à présenter au Parlement, d'ici au début de l'année 2019, un bilan de la mise en œuvre de ce dispositif.

Je souhaite vous confier le soin d'établir ce point d'étape, qui permettra en particulier de constater l'effectivité et les modalités de la mise en œuvre de la formalisation dans les contrats de prêts immobiliers de l'exigence de domiciliation des revenus et de ses conditions ainsi que la réalité des contreparties tarifaires ou commerciales qui y sont associées.

Plus largement, vous recueillerez l'appréciation qualitative de toutes les parties prenantes du Comité consultatif du secteur financier sur les effets de cette disposition et de son impact sur la mobilité bancaire des emprunteurs. Vous me ferez part des évolutions qui pourraient être envisagées, le cas échéant, sur la base de ce diagnostic.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'assurance de ma considération distinguée.

Bruno LE MAIRE

Madame Corinne DROMER  
Présidente du Comité consultatif des services financiers  
48, rue Notre Dame des Victoires  
75002 PARIS



139 rue de Bercy - Télédéc 151 - 75572 Paris cedex 12



# Questionnaire « appréciation d'ensemble » Les réponses complètes des membres du CCSF \*

## A| Les représentants des établissements de crédit

### 1| Quels sont les avantages du dispositif résultant de l'ordonnance et du décret ?

Ces textes fournissent un cadre légal équilibré issu d'une recommandation de la Commission des clauses abusives entre prise en compte des clauses de domiciliation comme instrument indispensable de gestion du risque client, et nécessité de préserver la mobilité. La domiciliation des revenus est aussi un moyen pour l'établissement de mieux gérer dans le temps le risque attaché au dossier et ainsi pouvoir accompagner le client en anticipant ses difficultés ou en traitant mieux les éventuels incidents de remboursement du crédit.

Pour le client, cette ordonnance lui laisse la liberté d'opter pour un engagement de domiciliation, pour une durée limitée, en contrepartie d'un avantage individualisé et formalisé. De surcroît, la limite de 10 années fixe un terme à cet engagement, et de fait en réduit la durée par rapport à la situation précédente où le client était engagé pendant toute la durée du prêt <sup>15</sup>.

Pour la banque, la domiciliation des revenus apporte une meilleure connaissance et une vision globale du client. Elle permet d'identifier d'éventuelles difficultés du client, d'intervenir plus rapidement et de manière adaptée. Si l'emprunteur connaît une modification de ses revenus (en particulier à la baisse), la banque sera plus vite informée et pourra le cas échéant plus rapidement proposer des solutions (allongement de la durée du crédit, moratoire, etc.). La domiciliation constitue ainsi un des outils de lutte contre le surendettement.

Les banques rappellent que le crédit immobilier constitue l'un des marchés les plus concurrentiels, les clients faisant systématiquement jouer la concurrence, à la recherche du meilleur taux pour leur projet.

En synthèse, la domiciliation de revenus constitue un gage de relation forte et durable, et d'équilibre économique.

\* NB : Il s'agit de la version des réponses transmises par les répondants au CCSF.

15 Commission des clauses abusives, BOCCRF du 30 septembre 2004, recommandation n° 2004-3.

## 2| Quels sont les inconvénients du dispositif résultant de l'ordonnance et du décret ?

Les établissements de crédit n'ont constaté aucun inconvénient ni en termes de distribution de crédit, ni en termes de mobilité bancaire. Quand la domiciliation est proposée contractuellement par la banque qui accepte de financer le projet après analyse du dossier, le client connaît clairement et systématiquement l'avantage spécifique proposé par la banque (et qui sera inscrit dans le contrat de prêt) dont il pourra bénéficier et fait largement jouer la concurrence entre les banques. Le client peut toujours choisir de ne pas domicilier ses revenus et donc de ne pas bénéficier de l'avantage spécifique. Concernant les situations d'évolution familiale ou professionnelle : en cas de divorce, le couple devra non seulement décider du sort du compte joint mais aussi du bien acheté et donc du crédit, la domiciliation ne jouant aucun rôle spécifique. En cas de mutation professionnelle, le sort du bien (conservé et loué ou vendu) impactera celui du crédit. Les établissements rappellent qu'en pratique pour l'investissement locatif, la domiciliation des revenus n'est pas demandée par les banques.

Ces textes n'ont pas eu d'impact sur le marché de la renégociation de crédit immobilier, le principe de la domiciliation ne constitue donc pas un frein à la mobilité.

Le client peut trouver des banques qui mettent en œuvre cette ordonnance et d'autres qui ne le font pas, il effectue son choix en totale connaissance de cause et ne se prive pas de faire jouer la concurrence.

De surcroît, 11 mois après la mise en application de l'ordonnance et du décret, il est trop tôt pour effectuer un bilan.

Les banques insistent sur la nécessaire stabilité des dispositifs réglementaires.

## 3| Pensez-vous que la situation antérieure était préférable ?

Les établissements de crédit n'étaient pas demandeurs de ces nouvelles dispositions, mais considèrent néanmoins qu'elles apportent un bon équilibre économique.

En effet, l'ordonnance et le décret clarifient les obligations réciproques de la banque et du client, même si une recommandation de la Commission des clauses abusives avait précisé depuis 15 ans un cadre possible, dans la mesure où ces textes obligent à formaliser l'avantage individualisé pour le client, la durée de l'engagement et les conséquences en cas de non-respect. Chacune des parties s'engage en connaissance de cause et en totale liberté.



De surcroît, la domiciliation des revenus dans la banque qui finance le projet immobilier est vertueuse pour :

- le client : accompagnement dans la gestion de son budget dans le temps et conseil global fondé sur la connaissance de la situation financière du client ;
- la banque : gestion des risques.

#### **4| Si vous pensez que ces textes doivent être modifiés, sur quels points devraient porter d'éventuelles modifications (durée – 10 ans, nature des revenus, etc.)?**

S'agissant d'un dispositif en cours de mise en place dans les établissements de crédit, il est bien entendu prématuré de les modifier. Les banques insistent à cette occasion une nouvelle fois sur l'indispensable stabilité réglementaire.

En aucun cas la durée ne doit être diminuée, les banques rappellent que la durée de crédit immobilier moyen, au moment de l'octroi est de 239,8 mois, soit 20 ans à septembre 2018 <sup>16</sup>. Réduire la durée de domiciliation reviendrait de fait à exclure certains profils pour cause de risque trop élevé.

Les établissements de crédit précisent en outre qu'une réduction de la durée de domiciliation aurait un impact opérationnel important (changement des clauses contractuelles et nécessité de gérer des stocks de contrats avec, le cas échéant, des durées de domiciliation différentes...).

La définition des revenus dans l'ordonnance « Salaires ou revenus assimilés » paraît suffisamment large pour s'adapter à tous les cas clients.

Certaines banques ont d'ores et déjà implémenté ces textes, modifié les contrats clients, effectué les développements informatiques, formé les conseillers et informé les clients. D'autres établissements prévoient de le faire dans un avenir proche, selon la priorisation des budgets de développement, notamment informatiques. Ainsi, revenir sur ces textes en place depuis moins de 11 mois générerait de la confusion, avec un impact opérationnel et des coûts importants.

<sup>16</sup> [http://webstat.banque-france.fr/fr/quickview.do?SERIES\\_KEY=280.MIR1.Q.FR.R.A22FRX.A.D.A.2254FR.EUR.N](http://webstat.banque-france.fr/fr/quickview.do?SERIES_KEY=280.MIR1.Q.FR.R.A22FRX.A.D.A.2254FR.EUR.N).

## 5| Le mécanisme vous semble-t-il être un frein à la mobilité bancaire des emprunteurs ?

Les établissements rappellent que, comme l'a démontré l'étude CCSF Opinionway « *Les Français et la mobilité bancaire* » de juin 2018, le crédit immobilier ne constitue pas un frein à la mobilité. Les établissements de crédit estiment que ce mécanisme n'est pas un frein à la mobilité, rappelant que c'est un marché très fortement concurrentiel, comme le montre le nombre de renégociations (avec ou sans changement de banque) constaté ces dernières années. Les banques rappellent qu'il est possible de garder son prêt et d'avoir son compte principal dans un autre établissement, le remboursement s'effectuant selon les réseaux soit par prélèvement, soit par virement permanent du compte principal vers le compte de paiement ouvert dans les livres du prêteur. Elles rappellent enfin que, si l'arrêt de l'avantage spécifique est possible, il n'est pas automatique comme l'ont indiqué les banques utilisant le dispositif (cf. partie 1).

## 6| Avez-vous connaissance de réclamations ?

Non, même dans l'établissement proposant depuis plusieurs années à tous ses clients cette domiciliation dans les contrats de prêts.

## 7| Quelles préconisations souhaitez-vous voir figurer dans le rapport de la présidente du CCSF ?

Les établissements de crédit rappellent la nécessaire stabilité des dispositions réglementaires. L'Association professionnelle des intermédiaires en crédit (APIC) soulignait lors de sa récente intervention devant le CCSF le caractère fondamentalement vertueux du crédit immobilier en France : pratiques de crédit responsables avec évaluation basée sur les revenus de l'emprunteur, taux faibles, grande majorité de taux fixes, etc. Il n'apparaît pas pertinent de sur-réglementer une activité qui fonctionne de façon saine.

Il conviendra de dresser un bilan sur la mise en place de ces textes, lorsque la généralisation de ces nouvelles clauses sera intervenue.

Il faut rappeler l'importance de l'impact de la domiciliation des revenus, à la fois pour les banques – pour lesquelles elle constitue une composante essentielle de l'analyse du risque du crédit – mais aussi pour les emprunteurs puisqu'elle leur permet d'obtenir un avantage individualisé important en termes financiers.

Comme précisé ci-dessus, la domiciliation des revenus dans la banque qui finance le projet immobilier est vertueuse pour le client, puisque, de par la connaissance globale de la situation du client, la banque est en mesure de l'accompagner dans la gestion de son budget et plus globalement de le conseiller.

Toutes les récentes dispositions légales et transpositions de directives européennes (MIF2, directive sur la distribution d'assurance – DDA,...) conduisent les banques à pratiquer le conseil global client. Il serait étonnant que cette approche ne vaille pas pour le projet de vie le plus important de la plupart des clients, i.e. le crédit immobilier.

## **B| Les représentants des intermédiaires**

### **1| Quels sont les avantages du dispositif résultant de l'ordonnance et du décret ?**

Les intermédiaires constatent que cette obligation n'apporte aucun avantage pour les emprunteurs, puisqu'il est très difficile d'en analyser le gain annoncé et ne permet pas de comparabilité possible entre les établissements. Au contraire, cette réforme permet de leur imposer une exigence qui n'existait pas auparavant et, en réalité, la contrepartie n'en est pas une car les cas observés à ce jour se matérialisent par la labellisation de la grille de taux standard en grille dite « avec domiciliation », et l'ajout d'une nouvelle grille très dégradée dite « sans domiciliation » ou d'une surcote très punitive.

Ils constatent en revanche que pour les établissements bancaires, l'avantage est clair : possibilité d'exiger formellement la domiciliation ; possibilité ensuite d'augmenter unilatéralement les frais de la banque au quotidien avec peu de chances que les clients utilisent la mobilité bancaire du fait du surcoût sur le crédit ; probabilité que tout nouveau prêt subséquent (résidence secondaire, immobilier locatif, etc.) soit réalisé à nouveau dans la banque initiale.

### **2| Quels sont les inconvénients du dispositif résultant de l'ordonnance et du décret ?**

Le principal inconvénient est que ce texte grave dans le marbre un droit pour les banques d'exiger la domiciliation bancaire lors de la signature d'un prêt immobilier, alors que jusqu'à présent, elles ne pouvaient se baser sur aucun texte pour l'exiger. Mieux, celles qui avaient tenté de l'exiger par écrit avaient vu ces clauses déclarées comme abusives par les tribunaux.

Or, plusieurs problèmes se posent : la première chose à signaler, c'est le contexte de taux très bas. En effet, les prêts sont signés aujourd'hui à des taux inférieurs à 2 %, donc le risque de remontée est légitime. Un client mécontent de l'augmentation des frais de banque au quotidien aura le choix entre deux mauvaises solutions : changer de domiciliation et subir un surcoût du crédit, ou changer de banque en rachetant son prêt mais en cas de hausse des taux, le coût peut en être prohibitif.

En outre, le texte n'a pas prévu les cas de déménagements qui peuvent conduire le prêteur à changer de banque pour diverses raisons (divorces, mutations professionnelles...).

Ensuite, voici les différentes situations qui, selon eux, posent problème.

1) Quid d'une telle exigence lors de la signature d'un second contrat de prêt type financement résidence secondaire ou investissement locatif par exemple ? Cela signifie qu'une personne déjà engagée avec ses revenus dans un établissement bancaire ne pourra faire jouer la concurrence dans un autre établissement pour solliciter un nouveau prêt puisqu'elle ne pourra répondre à la nouvelle exigence de domiciliation.

2) Quid de l'engagement des banques sur l'évolution des frais bancaires durant cette période ? En quel honneur, et même à quel titre juridique, une des deux parties à un contrat peut-elle être engagée sur une durée fixe à tarif inconnu ? À quel titre l'emprunteur peut-il être engagé sur 10 ans à acheter chaque année un produit dont l'autre partie au contrat peut changer le tarif unilatéralement ?

3) L'emprunteur le plus modeste sera le plus impacté. En effet, difficile sans épargne, sans patrimoine de « faire jouer la concurrence », les cas de personnes n'obtenant qu'une seule réponse positive de la part d'une banque sont courants sur les profils « modestes ». Dans ce cas de figure, cet emprunteur ne pourra que signer. Si, quelques années plus tard, pour différentes raisons, il souhaite changer de banque, que se passera-t-il ?

Ils constatent, *a contrario*, qu'un emprunteur plus aisé pourra lors de la signature du prêt, refuser purement et simplement en faisant valoir que d'autres banques n'exigeant pas cela le suivent dans son financement ou, mieux encore, accepter mais basculer dès le lendemain du paiement du salaire ses revenus vers le compte d'une banque en ligne par exemple (mais encore faut-il être en position d'avoir accès à la multi-bancarisation).

Enfin, ils soulignent que les besoins bancaires d'un emprunteur peuvent évoluer au cours d'une vie y compris sur une période de 10 ans (déplacements à l'étranger plus fréquents, mariage, etc.) et que la durée de 10 ans est beaucoup trop longue.

### 3) Pensez-vous que la situation antérieure était préférable ?

La situation précédente était beaucoup plus favorable à l'emprunteur car la banque ne pouvait se baser sur aucun texte légal pour exiger cette « fameuse » domiciliation bancaire. Elle pouvait seulement lors de la signature du prêt le demander par oral, mais l'emprunteur ne signait rien.

#### 4| Si vous pensez que ces textes doivent être modifiés, sur quels points devraient porter d'éventuelles modifications (durée – 10 ans, nature des revenus, etc.)?

Si l'ordonnance n'était pas abrogée, les intermédiaires proposent les amendements suivants.

- À la suite du second alinéa de l'article L. 313-25-1 du Code de la consommation est insérée la phase suivante : *« Cette condition ne peut être maintenue pour l'emprunteur si celui-ci, avant la durée maximale fixée par décret en Conseil d'État, souscrit à une nouvelle opération de financement de crédit immobilier dans un autre établissement prêteur ».*
- La fin du premier paragraphe de l'article L. 341-34-1 du Code de la consommation est modifiée pour insérer les mots suivants : *« Il en va de même de toute clause par laquelle le prêteur exige le respect de cette condition au-delà de la durée déterminée en application du même article, ainsi que de toute clause qui maintiendrait la condition de domiciliation lors de la souscription, par l'emprunteur, d'une nouvelle opération de financement de crédit immobilier dans un autre établissement prêteur ».*
- Le premier alinéa de l'article L. 313-25-1 est complété des mots suivants : *« Le prêteur peut conditionner l'offre de prêt mentionnée à l'article L. 313-24 à la domiciliation par l'emprunteur de ses salaires ou revenus assimilés sur un compte de paiement mentionné à l'article L. 314-1 du Code monétaire et financier, sous réserve pour ce prêteur de faire bénéficier en contrepartie l'emprunteur d'un avantage individualisé et du maintien, sur la durée fixée par le prêteur pour la condition de domiciliation de revenus, des conditions tarifaires en vigueur au moment de la signature du crédit, du compte de dépôt sur lequel sont versés les revenus ».*

#### 5| Le mécanisme vous semble-t-il être un frein à la mobilité bancaire des emprunteurs ?

Évidemment, c'est purement et simplement supprimer ce droit à la mobilité bancaire pour toute une catégorie de la population, à savoir les emprunteurs. Totalement contradictoire avec l'esprit de la loi Macron...

#### 6| Avez-vous connaissance de réclamations ?

À ce stade, il n'y a pas de réclamations car les réclamations interviendront seulement quand les détenteurs d'un crédit immobilier souhaiteront effectivement changer de banque. Aujourd'hui, ils signent les contrats.

Plusieurs cas néanmoins déjà observés de clauses dans quelques banques :

Banque A : grille de taux accordé si domiciliation des revenus professionnels, majoration de 30 points de base si non domiciliation des revenus.

Banque B : conditions applicables sous réserve de domiciliation de salaires du ou des emprunteurs sur un compte ouvert dans une de nos agences. Le développement d'une relation globale avec nos clients passe par un équipement pérenne et adapté.

## 7| Quelles préconisations souhaitez-vous voir figurer dans le rapport de la présidente du CCSF?

Une abrogation pure et simple de l'ordonnance. Si ce n'était pas le cas, les intermédiaires proposent quelques amendements figurant en réponse à la question 4, afin de réduire les effets pervers les plus flagrants de l'ordonnance.

## C| Les représentants des clientèles de particuliers

De façon générale, les représentants des clientèles de particuliers ont rappelé que l'ouverture d'un compte bancaire ainsi que la souscription de produits divers (*package*, assurances automobile et habitation) est fréquemment une condition préalable à l'octroi d'un crédit immobilier.

À ce titre, ils rappellent que l'obligation de domiciliation des revenus faite par les banques lors de la souscription d'un crédit immobilier existait avant l'ordonnance et que le dispositif a uniquement normalisé cette pratique informelle et souvent illicite.

Face aux établissements bancaires qui justifient cette pratique en ce qu'elle constituerait une garantie du paiement régulier des échéances, ils considèrent que ces arguments sont discutables pour les raisons suivantes :

- pour rappel, l'obligation principale d'un consommateur ayant souscrit un crédit est d'honorer ses échéances indépendamment de la domiciliation de ses revenus ;
- les risques d'impayés ne sont pas plus importants si le prêteur réalise un prélèvement automatique des échéances sur le compte d'un concurrent ;
- des garanties existent pour sécuriser le remboursement du prêt (assurance emprunteur, cautionnement, hypothèque) ;

- en cas de défaillance de l'emprunteur, l'établissement bancaire dispose toujours de recours judiciaires.

Dans ces conditions, ils considèrent de façon unanime que l'obligation de domiciliation répond davantage à des considérations commerciales des établissements bancaires.

## 1| Quels sont les avantages du dispositif résultant de l'ordonnance et du décret ?

Les représentants des clientèles de particuliers estiment que le dispositif n'offre aucun avantage réel aux consommateurs. Avant 2018, certains établissements bancaires imposaient la domiciliation des revenus. Parfois, cette obligation couvrait la durée totale du prêt sans qu'un réel avantage individualisé ne soit systématiquement offert en contrepartie sur la même durée.

Le dispositif a donc encadré une pratique informelle et souvent illicite. À ce titre, il convient de rappeler que la Commission des clauses abusives a établi que sans avantage individualisé inscrit sur les contrats, ces clauses étaient abusives puisque déséquilibrées à la défaveur des emprunteurs<sup>17</sup>.

En tout état de cause, le dispositif prévoit une information sur le coût du compte, la durée de l'obligation de domiciliation fixée à un maximum de 10 ans ainsi que sur la pénalité en cas de fin de la domiciliation. Ces éléments ne sauraient évacuer la forte opposition des représentants des clientèles de particuliers au dispositif qui comporte de nombreux inconvénients pour les consommateurs.

## 2| Quels sont les inconvénients du dispositif résultant de l'ordonnance et du décret ?

L'opacité de la nature de l'avantage individualisé crée les conditions de dérives défavorables aux consommateurs susceptibles d'aboutir à une généralisation des clauses de domiciliation génériques et « factices ».

### **Un avantage individualisé opaque qui ne permet pas aux consommateurs de réaliser un choix éclairé**

Depuis 2018, le dispositif permet aux établissements bancaires de proposer la domiciliation en contrepartie d'un avantage individualisé aux consommateurs, le plus souvent un taux d'intérêt en théorie plus faible.

<sup>17</sup> Recommandation n° 2004-3, Prêt immobilier, BOCCRF du 30 septembre 2004, Commission des clauses abusives.

Ce mécanisme repose sur une triple asymétrie d'informations qui empêchent les consommateurs d'évaluer l'intérêt économique réel de cette opération.

- Les consommateurs ne sont pas en mesure d'apprécier la réalité de l'avantage individualisé octroyé puisque les taux d'intérêt pratiqués par les prêteurs ne sont ni uniques, ni publics. Cette difficulté est d'autant plus importante sur un marché au sein duquel les consommateurs peuvent difficilement évaluer le positionnement tarifaire de l'ensemble des acteurs, voire d'un établissement spécifique pour un projet particulier.
- Sans transparence, il est à craindre que l'avantage individualisé soit en réalité une pénalité pour les emprunteurs qui refuseraient la domiciliation.
- Les établissements bancaires ne s'engagent pas sur la fixité du montant des frais liés à la gestion du compte sur lequel doivent être domiciliés les revenus des consommateurs.

#### **Sous couvert d'encadrer la pratique, le dispositif pourrait généraliser la diffusion des clauses de domiciliation**

Avant 2018, les établissements bancaires qui proposaient au sein de leurs contrats l'obligation de domiciliation n'étaient pas majoritaires. Si aucune statistique ne permet d'établir précisément leur proportion, les représentants des clientèles de particuliers évoquent qu'environ un tiers des établissements y avait recours. Les représentants des clientèles de particuliers sont, par conséquent, particulièrement inquiètes que le dispositif ouvre la voie à une généralisation de cette pratique.

### **3| Pensez-vous que la situation antérieure était préférable ?**

Avant 2018, l'opposabilité des clauses de domiciliation était fréquemment contestable. De même, les établissements bancaires quittés actionnaient rarement les dispositifs prévus dans les contrats des emprunteurs.

Jusqu'au 31 décembre 2017, le marché bancaire s'autorégulait puisque seuls 30 % des prêts intégraient une clause de domiciliation et qu'aucun prêteur n'est venu à poursuivre en justice un client ne respectant pas cette condition. Il est à craindre que le dispositif législatif actuel ne conduise à une généralisation des clauses.

Dans ces conditions, les associations de consommateurs estiment que la situation antérieure était, au moins dans une certaine mesure, moins préjudiciable.



**4| Si vous pensez que ces textes doivent être modifiés, sur quels points devraient porter d'éventuelles modifications (durée – 10 ans, nature des revenus, etc.)? Quelles préconisations souhaitez-vous voir figurer dans le rapport de la présidente du CCSF?**

Les représentants des clientèles de particuliers souhaitent qu'un avantage individualisé dont la réalité n'est pas démontrée ne puisse être proposé en contrepartie d'une obligation de domiciliation.

En surplus, si le dispositif devait être conservé, les représentants des clientèles de particuliers émettent les demandes suivantes :

- les établissements bancaires doivent proposer un mécanisme permettant de démontrer la réalité de l'avantage individualisé octroyé aux emprunteurs. À défaut, le dispositif doit être abandonné ;
- la durée de l'engagement doit être proportionnelle à la durée du prêt à raison d'un quart de la durée du prêt ;
- des cas d'exonération doivent être prévus par exemple en cas de changement de domiciliation géographique ;
- les banques doivent s'engager à ne pas augmenter les conditions tarifaires liées à la gestion du compte bancaire où sont domiciliés les salaires des consommateurs ;
- la notion de salaires ou revenus assimilés doit être encadrée afin de laisser la latitude aux consommateurs de domicilier certains flux financiers auprès d'autres établissements bancaires ;
- si l'obligation de domiciliation devait être maintenue, elle devrait *a minima* être réduite à 5 ans. En l'état, le dispositif prévoit une obligation de domiciliation pour une durée supérieure à la durée moyenne effective des crédits immobiliers (10 ans, contre 7,1 ans en 2016 <sup>18</sup>).

**5| Le mécanisme vous semble-t-il être un frein à la mobilité bancaire des emprunteurs?**

Les représentants des clientèles de particuliers estiment que le dispositif est un frein majeur à la mobilité bancaire. D'une part, le dispositif ne prévoit pas d'interdire aux établissements bancaires de modifier les conditions

<sup>18</sup> Enquête sur le financement de l'habitat, ACPR, 2016. Cette donnée n'est pas disponible dans l'enquête 2017.

tarifaires liées à la gestion du compte dans un sens défavorable aux consommateurs. Cette lacune nuit à la concurrence puisque pour deux offres de crédit proposées à des conditions similaires (même TAEG) par des établissements distincts, les consommateurs ne sont pas en mesure d'évaluer l'offre la plus favorable sur l'ensemble de la période du crédit, frais de gestion de compte inclus.

D'autre part, ce dispositif pose également un problème majeur pour tous ceux qui souhaiteraient, alors qu'ils ont déjà un crédit immobilier, souscrire un second crédit immobilier. Si ces clients sont soumis à une obligation de domiciliation de revenus pour leur premier crédit immobilier, ceux-ci ne pourront pas, dans le cadre de la recherche de leur second crédit, faire jouer au mieux la concurrence. Impossible en effet de domicilier leurs revenus dans deux banques différentes à la fois. De ce fait, la liberté de choix et la concurrence sont anéanties pour une part importante du marché du crédit immobilier, la première banque pouvant imposer ses conditions au client cherchant un second crédit immobilier.

## **6| Avez-vous connaissance de réclamations ?**

Les représentants des clientèles de particuliers indiquent que le dispositif étant très récent, les réclamations sont peu fréquentes.

## **D| Les représentants des organisations syndicales représentant les personnels des établissements de crédit**

### **Réponses syndicat 1**

En préambule, le syndicat rappelle la spécificité du modèle français de crédit bancaire, à savoir un modèle quasi exclusivement à taux fixe, permise grâce à une gestion du bilan de la banque qui adosse les crédits sur les dépôts des clients. C'est donc la banque qui gère le risque de taux, et elle n'est pas « transférée » au client, comme cela se pratique dans de nombreux pays qui ne distribuent que des crédits à taux variables. L'absence de dépôts à vue dans des établissements de crédit fragilise le modèle et les fermetures des établissements tels que le crédit immobilier ou plus récemment le crédit foncier, en sont malheureusement une illustration.

Comme les travaux du CCSF portant sur le risque de taux (cf. séance du 15 novembre 2015 et intervention de l'ACPR), ce modèle à la française avait été attaqué par le Comité de Bâle. C'est dans ce contexte que l'ordonnance sur la clause de domiciliation des revenus en matière de crédits immobiliers a été prise.

## 1| Quels sont les avantages du dispositif résultant de l'ordonnance et du décret?

Les avantages de cette ordonnance est qu'elle éclaircit une pratique en indiquant que la condition de domiciliation doit être clairement spécifiée dans le contrat, et impose d'en mentionner le périmètre (durée, les frais d'ouverture de tenue de compte éventuels, et la nature de l'avantage individualisé consenti en contrepartie).

Il est intéressant d'observer que certains établissements ont fait le choix de contractualiser cette domiciliation et de s'inscrire dans l'ordonnance, et que d'autres font le pari de la pédagogie vis-à-vis du client en s'inscrivant alors d'avantage dans ce que l'on pourrait qualifier de « contrat de confiance » entre la banque et le client dans l'octroi du crédit (le conseiller explique au client qu'il a un crédit à taux fixe et qu'il se refinance en contrepartie sur les dépôts laissés par les clients).

La durée maximale fixée à 10 ans semble cohérente avec les hypothèses généralement prises dans le cadre de la gestion de bilan de la banque (hypothèse statistique). Les durées des crédits sont parfois raccourcies du fait des effets des renégociations (dont on peut supposer qu'elles touchent à la fin avec une remontée des taux très probable).

## 4| Si vous pensez que ces textes doivent être modifiés, sur quels points devraient porter d'éventuelles modifications (durée – 10 ans, nature des revenus, etc.)? Quelles préconisations souhaitez-vous voir figurer dans le rapport de la présidente du CCSF?

Il estime qu'une autre solution serait plutôt d'indiquer dès le contrat de prêt, les conditions de renonciation à l'avantage consenti, à savoir si le client souhaite domicilier ses revenus dans une autre banque, quelles seront alors les conséquences financières pour le client. C'est une pratique très fréquente pour les salariés des banques qui bénéficient de taux de crédit préférentiels, et qui connaissent avant la contractualisation de leur prêt, les conditions éventuelles en cas de départ de l'entreprise. Cette proposition présente l'avantage de pouvoir être comparable dès l'offre de prêt, et donnera un avantage pour les établissements ne pratiquant pas d'obligation contractuelle de domiciliation. Cette solution ne ferait pas obstacle à la mobilité bancaire.

La préconisation est de se caler sur le mode de fonctionnement des salariés des banques, de connaître dès la contractualisation du prêt les conditions d'une rupture de la domiciliation des revenus.

En revanche, concernant la proposition d'amendement qui prévoit de sécuriser le consommateur dans la tarification de ses services de compte de dépôts sur les dix années suivant sa contractualisation du crédit, si elle est louable, elle paraît toutefois complexe dans sa mise en œuvre, générant de multiples strates de tarification.

## Réponses syndicat 2

### 1| Quels sont les avantages du dispositif résultant de l'ordonnance et du décret ?

Néant, du point de vue des salariés, et aussi sous l'angle de la vie privée des salariés qui sont aussi potentiellement des emprunteurs.

### 2| Quels sont les inconvénients du dispositif résultant de l'ordonnance et du décret ?

La durée de 10 ans excède nettement la durée effective d'un financement immobilier qui s'établissait à 7,1 années en 2016 (source : étude sur le financement de l'habitat, ACPR).

La notion d'avantage individualisé est on ne peut plus imprécise et sujette à interprétation. Que faut-il entendre par « avantage individualisé » si la banque consent effectivement à un avantage mais si ce dernier est attribué de façon identique à tous les clients de la même segmentation ? Le syndicat souhaite que les établissements prêteurs qui exigent actuellement une domiciliation de revenus fassent connaître au CCSF quels avantages individualisés ils consentent en contrepartie, et comment se mesure précisément le caractère « individualisé » ?

La notion de revenus est aussi sujette à caution. Quelle est l'assiette des revenus qu'un prêteur peut exiger dans le cadre de la mise en œuvre d'un financement immobilier ? De quels revenus parle-t-on, tous types de revenus, tous les revenus du ménage ? Quel serait l'impact de la cessation subie et subite du revenu de l'emprunteur (exemple de la perte d'emploi ou de la démission) ?

Pour les travailleurs frontaliers, l'ordonnance occulte les obligations inhérentes à certains pays qui prévoient la domiciliation de salaire sur un compte d'une banque présente sur le territoire du pays considéré. C'est le cas des travailleurs frontaliers qui empruntent en France en euros (ou en CHF) mais qui exercent en Suisse, rémunérés en francs suisses, et qui sont contraints de domicilier leurs revenus sur un compte en devises sur le territoire suisse, où tous les établissements français n'ont pas nécessairement de filiale exerçant une activité de banque de détail. Dans ces conditions, la domiciliation directe sur les livres d'une banque française s'avère impossible.

Le syndicat comprend que l'exigence de domiciliation de revenus a pour effet potentiellement de verrouiller les emprunteurs qui se verraient refuser un nouveau crédit (pour un investissement locatif ou une résidence secondaire par exemple) par l'établissement teneur du premier crédit. Quid de l'exigence de la domiciliation de revenus dans ce type de cas en présence, ou le second prêteur est aussi susceptible de réclamer la domiciliation de revenus ?

Cette mesure semble positionner défavorablement les sociétés de financement par rapport aux établissements de crédit, compte tenu du *dumping* que cela peut générer entre les deux catégories de prêteurs, l'un (les établissements de crédit) pouvant répercuter dans son taux nominal le bénéfice procuré par les revenus issus des flux enregistrés et des dépôts collectés.

La domiciliation de revenus enchaîne l'emprunteur à un établissement, même si ce dernier fait évoluer son organisation dans une configuration qui ne conviendrait pas, dans la durée à l'emprunteur, dans un contexte de fermeture des agences bancaires de certains réseaux. Peut-on exiger d'un emprunteur ayant choisi la proximité géographique qu'il maintienne sa domiciliation de revenus si l'établissement décide de lui fermer au nez la porte de son agence de domiciliation, et qu'il souhaite changer de banque pour maintenir un lien de proximité dans sa relation bancaire au quotidien ?

Au niveau macroéconomique, cette mesure envoie un signal défavorable selon lequel le crédit immobilier ne se suffirait pas à lui-même économiquement, et que sa viabilité serait dépendante d'autres produits ou services ; alors que les dépôts non rémunérés atteignent des volumes très importants et constituent une ressource « gratuite » pour faire face aux 978 milliards d'euros créés au titre des encours de financements immobiliers.

Au niveau commercial, le dispositif constitue et cautionne potentiellement une pratique de fidélisation négative car forcée, alors qu'il existe d'autres leviers de fidélisation clients fondés sur des pratiques commerciales et relationnelles beaucoup plus positives, ces bonnes pratiques nécessitant des moyens humains suffisants et adaptés pour faire face à un service à la clientèle de bon niveau, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui, compte tenu des réductions d'effectifs et du manque de moyens des réseaux pour fonctionner convenablement.

Le dispositif affaiblit enfin la relation banque/client au détriment du consommateur, qui se retrouve « obligé » de domicilier ses revenus, sans autre négociation préalable. En outre, alors qu'il est contraint de maintenir un compte à vue pour l'enregistrement de sa domiciliation de revenus, l'emprunteur n'aura pas d'autre choix que de supporter les évolutions tarifaires, notamment si ces dernières lui sont défavorables (frais de gestion, frais de tenue de compte...). L'emprunteur ainsi « verrouillé » sera de fait privé de sa capacité à refuser l'application des nouvelles conditions tarifaires, comme le lui permet l'article L. 312-1-1 du Code monétaire et financier.

### **3] Pensez-vous que la situation antérieure était préférable ?**

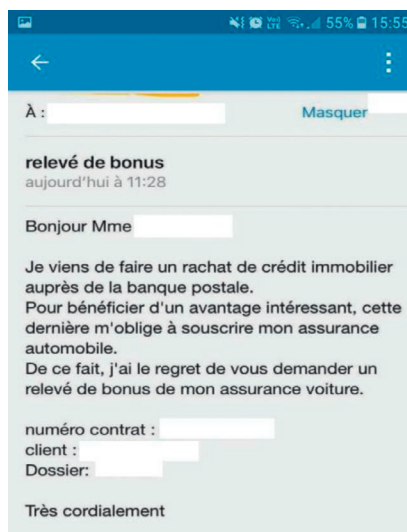
Oui, la situation antérieure offrait l'avantage d'être plus souple car elle laissait davantage de place à la négociation personnelle et de gré à gré. En outre, il est constaté que la période qui accompagne la recherche d'un financement

immobilier constitue souvent une phase anxiogène pour les candidats à l'emprunt. Il n'existe pas de droit au crédit dans notre pays, et un consommateur notoirement solvable peut se voir refuser le financement dont il a besoin pour concrétiser son projet sans que l'établissement prêteur n'ait à se justifier. Il existe donc un lien de dépendance fort du consommateur vis-à-vis des prêteurs, qui n'hésitent parfois pas à exploiter la vulnérabilité des emprunteurs. Cela se retrouve à travers les contreparties qui sont davantage imposées que négociées, comme le montre l'exemple ci-dessous, dont on peut penser qu'il est relativement généralisé.



Chargé d'affaires  
2 sem. • Modifié

Aujourd'hui, Je souhaiterai partager avec mon réseau ce qui est monnaie courante dans le monde de l'assurance. Je reçois un mail de ma cliente ce matin m'expliquant que sa banque l'oblige à assurer son auto chez eux car elle renégocie son prêt immobilier. Ce genre de pratique commerciale est bien évidemment proscrite, tout le monde sait que les banques fonctionnent de cette façon mais il ne me semble pas apercevoir d'amélioration à ce sujet. Sans parler des assurances emprunteurs où là on peut même parler de malhonnêteté. Globalement, je ne vois pas ce genre de comportement chez les agents ou les Courtiers. Ah quand les vrais sanctions, pour faire bouger les lignes et faire respecter les lois ?!



À : [redacted] Masquer

**relevé de bonus**  
aujourd'hui à 11:28

Bonjour Mme [redacted]

Je viens de faire un rachat de crédit immobilier auprès de la banque postale. Pour bénéficier d'un avantage intéressant, cette dernière m'oblige à souscrire mon assurance automobile. De ce fait, j'ai le regret de vous demander un relevé de bonus de mon assurance voiture.

numéro contrat : [redacted]

client : [redacted]

Dossier: [redacted]

Très cordialement

**4) Si vous pensez que ces textes doivent être modifiés, sur quels points devraient porter d'éventuelles modifications (durée – 10 ans, nature des revenus, etc.)? Quelles préconisations souhaitez-vous voir figurer dans le rapport de la présidente du CCSF?**

Le syndicat n'est pas favorable au maintien en l'état de dispositions automatiques qui permettent aux établissements d'exiger une domiciliation de revenus, dans un contexte où il n'existe malheureusement pas de droit du crédit en France. Un emprunteur solvable présentant un projet viable peut se voir refuser son financement sans autre justification. Il souhaite l'abrogation de l'ordonnance 2017-1090.

À défaut, il y a lieu de s'interroger collectivement sur :

- la notion d'avantage individualisé : quel avantage admettre comme tel, et quel avantage exclure de ce champ ?
- le terme de revenus, pour prévoir les cas où les revenus cesseraient ou diminueraient du fait d'un changement de situation subi ou choisi de l'emprunteur ;

- l'assiette du revenu ou des revenus à considérer, au regard de la nature du projet à financer (résidence principale, résidence secondaire, locatif, travaux...) et/ou de la situation personnelle du/des emprunteurs tenant compte notamment de l'évolution sociologique des ménages (concubins ou partenaires pacsés fonctionnant chacun avec leur propre banque et compte individuel, etc.);
- la durée de 10 années qui est trop longue, car elle excède la durée effective constatée d'un crédit immobilier;
- ce qu'il advient en cas du refus d'un nouveau crédit par l'établissement bénéficiaire d'une domiciliation de revenus, pour qu'il soit admis que la domiciliation initiale puisse prendre fin si un établissement différent accepte d'accompagner le second projet;
- la possibilité pour l'emprunteur d'être libéré totalement de l'exigence de domiciliation si le prêteur modifie son organisation (implantation territoriale...);
- la possibilité pour l'emprunteur d'être dégagé de l'exigence de domiciliation en cas de hausse des tarifs inhérents au fonctionnement du compte sur lequel les revenus sont domiciliés.

Il rappelle que la fidélisation nécessite des moyens humains adaptés (volume et structure), dans lesquels les établissements ne veulent plus investir sous divers prétextes. Tout en manifestant de l'intérêt pour les caractéristiques actuelles du marché français du financement de l'immobilier, il regrette que les volets de fidélisation ne soient pas abordés par le patronat bancaire d'une part, par les pouvoirs publics d'autre part, avec un prisme plus positif, ancré sur les qualités relationnelles de l'interlocuteur bancaire et sur la qualité du service et des produits délivrés à la clientèle, seuls vecteurs capables d'accompagner une relation partenariale banque/client forte et durable.

Par ailleurs, il demande de l'ouverture de travaux sur le modèle économique de la banque de détail et de la banque universelle aujourd'hui en France.

## 5| Le mécanisme vous semble-t-il être un frein à la mobilité bancaire des emprunteurs ?

Oui, clairement. En cas de mécontentement, d'augmentation des tarifs ou de modification de l'organisation de l'établissement, l'emprunteur ne peut pas bénéficier des dispositions inhérentes à la mobilité bancaire.

## 6| Avez-vous connaissance de réclamations ?

Le syndicat n'a pas connaissance de réclamations et l'explique par le fait qu'il n'est pas une association de consommateurs et que l'entrée en vigueur de la mesure est récente.





## Recommandation n° 2004-3 émise par la Commission des clauses abusives relative aux contrats de prêt immobilier

NOR : ECOC0400300X

La Commission des clauses abusives,

Vu les dispositions du Code de la consommation, et notamment les articles L. 132-1 à L. 132-5 et L. 312-1 à L. 313-16;

Vu les dispositions du nouveau Code de procédure civile, et notamment les articles 42 et suivants;

Entendu les représentants des établissements bancaires et organisation professionnelle concernés;

Considérant que les contrats proposés par les établissements de crédit ont conduit une association de consommateurs à saisir la Commission des clauses abusives sur les clauses de variation de taux insérées dans les contrats de prêts immobiliers; que la Commission a décidé d'étendre sa saisine aux contrats de prêt immobilier dans leur entier;

### *A. – Sur les obligations de l'emprunteur concernant le paiement de frais divers et sur le droit de visite du prêteur*

1. Considérant qu'un contrat stipule : « (...) À tout moment, le prêteur aura le droit d'accès à la propriété, afin de contrôler l'observation de cette clause, et l'emprunteur devra supporter les frais occasionnés par la visite des lieux. Tous les frais des présentes et leurs suites sont à la charge de l'emprunteur, de même que tous les frais occasionnés par la constitution et éventuellement le renouvellement des garanties (...) »; qu'une telle clause, qui permet au prêteur de réclamer de façon discrétionnaire, sans avoir à en justifier la nécessité ou le montant, le remboursement de certains frais, est de nature à créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au sens de l'article L. 132-1 du Code de la consommation;

2. Considérant qu'en outre ce même contrat prévoit : « (...) À tout moment, le prêteur aura le droit d'accès à la propriété, afin de contrôler l'observation de cette clause (...) »; qu'une telle clause, en ce qu'elle permet au prêteur de visiter à tout moment les biens financés sans préciser les modalités de ce droit de visite, apparaît contraire à l'article 9 du Code civil, que, maintenue dans les contrats, cette clause est abusive;

3. Considérant que :

- un contrat stipule : « (...) L'emprunteur s'oblige à rembourser au prêteur, avec intérêts au taux du prêt alors en vigueur à partir du jour de l'avance, tous les frais et débours qu'il plaira au prêteur de faire pour assurer la garantie et le remboursement des sommes dues, pour l'assurance contre l'incendie et autres risques et pour la conservation des biens financés en bon état, ainsi que pour la délivrance des pièces justificatives à cet égard (...). »;

- un autre contrat prévoit qu'en cas de modification législative ou réglementaire de l'indice choisi pour le prêt, il est possible pour l'emprunteur de refuser le nouvel indice proposé par le prêteur et de saisir le juge qui ordonnera une période de négociations sous l'égide d'un observateur qu'il nommera ; il appartiendra alors à l'emprunteur de prendre à sa charge exclusive les frais de procédure et d'observateur ;

Que ces clauses, en ce qu'elles mettent à la charge exclusive de l'emprunteur différents frais de remboursement ou de procédure, contreviennent à l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, qu'elles sont illicites et que, maintenues dans les contrats, elles sont abusives ; qu'en outre, elles sont de nature à dissuader l'emprunteur d'engager une action en justice, en contredisant, notamment, pour la seconde d'entre elles, la possibilité offerte au juge par l'article 696 NCPC de mettre tout ou partie des dépens à la charge d'une autre partie que la perdante ;

#### *B. – Sur la variation du taux d'intérêt*

4. Considérant que, dans un contrat, une clause de variation optionnelle donne à l'emprunteur la possibilité de choisir les modalités de ses remboursements en cas de variation du taux d'intérêt, sans toutefois préciser la date à laquelle cette information doit être communiquée par le prêteur à l'emprunteur ; que ce dernier doit en revanche choisir l'une des options proposée par le prêteur dans le contrat dans un délai de dix jours ouvrés avant la date d'amortissement ou d'échéance du prêt ; qu'à défaut de réponse dans ce délai, le prêteur appliquera automatiquement l'option prévue par le contrat ; qu'une telle clause, qui n'impose pas au prêteur d'informer l'emprunteur avant une certaine date afin que ce dernier puisse exercer son choix en temps utile, apparaît de nature à créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au sens de l'article L. 132-1 du Code de la consommation ;

5. Considérant qu'un autre contrat confère au prêteur la possibilité de réviser à la hausse ou à la baisse le taux des prêts accordés afin de lui permettre de remplir son objet social conformément à son statut de coopérative et au but non lucratif de son activité ; qu'en cas cependant de désaccord de l'emprunteur, la fixation du taux est alors laissée au président de la fédération, ce taux ainsi fixé s'appliquant jusqu'à sa révision suivante ; qu'une telle clause, qui laisse au seul prêteur le choix de la variation du taux ainsi que de son amplitude ou qui confère à son organe de direction un pouvoir de décision en cas de différend, crée un déséquilibre significatif au détriment du consommateur ;

#### *C. – Sur la compensation*

6. Considérant que :

- certains contrats autorisent le prêteur à compenser, de plein droit, toutes sommes échues et toutes indemnités avec les sommes qu'il pourrait éventuellement devoir au consommateur à un titre quelconque, l'imputation s'effectuant suivant l'ordre choisi par le prêteur ; que ces contrats comportent également des clauses de domiciliation de revenus ;

- d'autres contrats prévoient qu'en cas de survenance de l'un quelconque des événements prévus dans le contrat, le prêteur pourra, notamment, compenser le solde du prêt avec tous les comptes que l'emprunteur ou l'un quelconque des emprunteurs possède auprès du prêteur, quelle que soit la qualification ou la classification attribuée à ces comptes ; que ces contrats comportent également une obligation de domiciliation des revenus ;

Que de telles clauses, qui ouvrent à la banque la faculté de faire jouer la compensation entre toutes les créances dues au titre du prêt qu'elle invoque et tous les comptes, y compris ceux à terme, de son client, même en présence d'une possibilité de contestation ultérieure, est susceptible de créer un déséquilibre significatif dans la relation contractuelle au détriment du consommateur ;

Que le déséquilibre significatif au sens de l'article L. 132-1 du Code de la consommation, engendré par la clause de compensation, est renforcé par la clause de domiciliation des revenus ce qui ne peut que fragiliser davantage la situation de l'emprunteur, notamment à l'égard de ses autres créanciers ;

#### *D. – Sur la domiciliation des revenus*

7. Considérant que :

- certaines clauses prévoient que l'emprunteur ouvrira obligatoirement un compte de dépôt à vue chez le prêteur et que ce dernier est autorisé de façon permanente à débiter le compte de l'emprunteur du montant des sommes exigibles ;
- d'autres clauses stipulent que l'emprunteur s'oblige à domicilier auprès du prêteur ses revenus, quelle que soit leur nature ou leur origine (salaire, pension, etc.), pendant toute la durée du prêt ;

Que le non-respect de ces clauses est sanctionné par la déchéance du terme et qu'en outre cette déchéance est encourue alors même que l'emprunteur aura toujours satisfait à ses remboursements, que de telles clauses peuvent apparaître déséquilibrées au sens de l'article L. 132-1 du Code de la consommation ; qu'enfin, les clauses selon lesquelles l'emprunteur est tenu, pendant toute la durée du prêt, de verser l'ensemble de ses revenus sur un même compte dans l'établissement du prêteur peuvent apparaître déséquilibrées si cette obligation n'est accompagnée d'aucune contrepartie individualisée au profit de l'emprunteur ;

#### *E. – Sur les sommes dues par l'emprunteur en cas de défaillance*

8. Considérant qu'une clause prévoit qu'en cas de survenance d'un des cas de déchéance du terme prévu dans le contrat, le prêteur pourra, notamment, exiger le remboursement des frais taxables occasionnés par la défaillance des emprunteurs ; que cependant au terme de l'article L. 312-23 du Code de la consommation, le prêteur peut

demander le remboursement des frais taxables sur justification, lesquels lui auront été occasionnés par la défaillance de l'emprunteur à l'exclusion de tout remboursement forfaitaire de frais de recouvrement ; qu'en ne mentionnant pas cette information, cette clause laisse supposer que le prêteur peut réclamer le remboursement des frais taxables sans produire de justificatifs ;

#### *F. – Sur l'exigibilité par anticipation*

9. Considérant que les clauses suivantes prévoient une exigibilité par anticipation de plein droit :

- si d'une manière générale, l'une des obligations prévues au contrat de prêt n'était pas observée ;
- si par exemple, les renseignements et documents de toute nature fournis par l'emprunteur ne sont pas conformes à la réalité et, en particulier, si les déclarations faites par l'emprunteur viennent à se révéler fausses ou inexactes ;
- en cas, notamment, de défaut de paiement à bonne date par l'emprunteur ou les cautions d'une somme due à quiconque, comme par exemples les charges de travaux de copropriété du bien donné, taxes, cotisations sociales et autres, de même en cas d'absence de réception des rémunérations ou revenus lorsque leur domiciliation a été exigée ;

Qu'en outre, certaines clauses prévoient que le prêteur n'aurait pas à faire prononcer en justice la déchéance du terme qui lui demeurerait acquise nonobstant tous paiements ou régularisations postérieurs à l'exigibilité prononcée ;

Que ces clauses qui autorisent la banque à exiger immédiatement la totalité des sommes dues, dès lors, notamment, que l'emprunteur n'a pas observé une quelconque obligation, même mineure, résultant du contrat de prêt ou que l'une quelconque des déclarations faites par l'emprunteur ont été reconnues fausses ou inexactes sont de nature à créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, dans la mesure où elles tendent à laisser penser que l'établissement de crédit dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour apprécier, d'une part l'existence d'une inobservation commise par l'emprunteur et, d'autre part, une inexactitude dans les déclarations de l'emprunteur, et qu'au surplus, elles laissent croire que le consommateur ne peut recourir au juge pour contester le bien-fondé de cette déchéance, que ces clauses apparaissent significativement déséquilibrées ;

#### *G. – Sur la compétence territoriale des tribunaux*

10. Considérant que quelques contrats font attribution de compétence au tribunal du siège du prêteur et que d'autres contrats prévoient que le prêteur pourra choisir entre les tribunaux du siège social de la banque, du lieu de situation de l'immeuble affecté en garantie, ou du domicile de l'emprunteur ; que de telles clauses sont illicites, que maintenues dans les contrats, ces clauses sont abusives,

Recommande que soient éliminées des contrats de prêt immobilier les clauses ayant pour objet ou pour effet :

1. D'obliger l'emprunteur à rembourser certains frais exposés de façon discrétionnaire par le prêteur sans en justifier la nécessité ou le montant ;
2. De permettre au prêteur de visiter à tout moment les biens financés sans préciser les modalités de ce droit de visite ;
3. De mettre à la charge exclusive de l'emprunteur les frais de recouvrement ou de procédure ;
4. De prévoir, en cas de variation du taux d'intérêt du prêt, soit à la hausse soit à la baisse, la possibilité pour l'emprunteur de modifier les modalités de ses remboursements en choisissant l'une des options proposées par le prêteur, à condition de respecter un certain délai pour exprimer ce choix, sans indiquer, la date à laquelle le prêteur devra communiquer à l'emprunteur toutes les informations utiles pour exercer son choix ;
5. De laisser au seul prêteur professionnel, fut-il une société coopérative, le choix de la variation du taux d'intérêt ainsi que de son amplitude ou de conférer à son organe de direction un pouvoir de décision en cas de différend ;
6. D'autoriser le prêteur à compenser une créance qu'il invoque relativement au prêt avec toutes sommes qu'il pourrait devoir à l'emprunteur, quand bien même les conditions de la compensation légale ne seraient pas réunies ;
7. D'obliger l'emprunteur, pendant toute la durée du prêt, à verser l'ensemble de ses revenus sur un même compte dans l'établissement prêteur, sous peine de déchéance du terme, alors même que l'emprunteur aura ponctuellement satisfait à ses remboursements et de ne prévoir aucune contrepartie individualisée à cette obligation au profit de l'emprunteur ;
8. De laisser croire que le prêteur peut réclamer le remboursement de frais taxables sans produire de justificatifs ;
9. De laisser croire que le prêteur peut prononcer la déchéance du terme en cas d'inobservation d'une quelconque obligation ou en cas de déclaration fautive ou inexacte relative à une demande de renseignements non essentiels à la conclusion du contrat, et sans que le consommateur puisse recourir au juge pour contester le bien-fondé de cette déchéance ;
10. De déroger aux règles légales de compétence territoriale.

Texte adopté le 27 mai 2004 sur le rapport de Mme Corinne Solal.



## Extrait de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique

NOR : ECFM160542L

### Article 67

I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance, dans un délai de quatre mois à compter de la promulgation de la présente loi, les mesures relevant du domaine de la loi :

1° Nécessaires à la transposition de la directive 2014/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur la comparabilité des frais liés aux comptes de paiement, le changement de compte de paiement et l'accès à un compte de paiement assorti de prestations de base ;

2° Permettant, d'une part, de rendre applicables en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et à Wallis-et-Futuna, avec les adaptations nécessaires, les articles du Code monétaire et financier et, le cas échéant, d'autres codes et lois, dans leur rédaction résultant de la transposition prévue au 1° pour celles qui relèvent de la compétence de l'État et, d'autre part, de procéder aux adaptations nécessaires de ces articles en ce qui concerne les collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

II. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est habilité à prendre par ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi permettant d'encadrer, dans le respect de l'article L. 312-1-2 du Code monétaire et financier, les conditions dans lesquelles la souscription par un consommateur d'un contrat de crédit immobilier ainsi que le niveau de son taux d'intérêt peuvent être associés à l'ouverture d'un compte de dépôt et à la domiciliation de ses revenus, quelle que soit leur nature ou leur origine, pendant la durée du crédit.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

III. – À l'article L. 221-16 du Code monétaire et financier, après le mot : « *conjoint* », sont insérés les mots : « *ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité* ».

IV. – Les pertes de recettes pour l'État résultant du III du présent article sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du Code général des impôts.

V. – Les pertes de recettes pour les organismes de sécurité sociale résultant du III du présent article sont compensées à due concurrence par la majoration des droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du Code général des impôts.



# Ordonnance n° 2017-1090 du 1<sup>er</sup> juin 2017 relative aux offres de prêt immobilier conditionnées à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés de l'emprunteur sur un compte de paiement

NOR : ECOT1708869R

Le Président de la République,  
Sur le rapport du Premier ministre et du ministre de l'Économie,  
Vu la Constitution, notamment son article 38 ;  
Vu le Code de la consommation ;  
Vu le Code de justice administrative, notamment son article R. 123-20 ;  
Vu le Code monétaire et financier ;  
Vu la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, notamment le II de son article 67 ;  
Vu l'avis du Comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 4 avril 2017 ;  
Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 11 mai 2017 ;  
Le Conseil d'État (section des finances) entendu,  
Le Conseil des ministres entendu,

Ordonne :

## Article 1<sup>er</sup>

La section 5 du chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre III du Code de la consommation est ainsi modifiée :

1° À l'article L. 313-25, il est inséré, après le 9°, un 10° ainsi rédigé :

« 10° Indique si le prêt est subordonné à la condition de domiciliation mentionnée à l'article L. 313-25-1. Si c'est le cas, sont mentionnés la durée de celle-ci, le cas échéant les frais d'ouverture et de tenue du compte sur lequel les salaires ou revenus assimilés sont domiciliés, ainsi que la nature de l'avantage individualisé consenti en contrepartie par le prêteur. L'offre doit permettre d'identifier clairement cet avantage en mentionnant les conditions, de taux ou autres, au regard desquelles elle est établie, et qui seraient appliquées par le prêteur si l'exigence de domiciliation n'était plus respectée par l'emprunteur. » ;

2° Après l'article L. 313-25, il est inséré un article L. 313-25-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-25-1.* – Le prêteur peut conditionner l'offre de prêt mentionnée à l'article L. 313-24 à la domiciliation par l'emprunteur de ses salaires ou revenus assimilés sur un compte de paiement mentionné à l'article L. 314-1 du Code monétaire et financier, sous réserve pour ce prêteur de faire bénéficier en contrepartie l'emprunteur d'un avantage individualisé.

« Cette condition ne peut être imposée à l'emprunteur au-delà d'une durée maximale fixée par décret en Conseil d'État. Au terme du délai prévu par le contrat de crédit, l'avantage individualisé est acquis à l'emprunteur jusqu'à la fin du prêt.

« Si, avant le terme de ce délai, l'emprunteur cesse de satisfaire à la condition de domiciliation susmentionnée, le prêteur peut mettre fin, pour les échéances restant à courir jusqu'au terme du prêt, à l'avantage individualisé mentionné au premier alinéa, et appliquer les conditions, de taux ou autres, mentionnées au 10° de l'article L. 313-25.

« Les dispositions du présent article peuvent être appliquées à chacun des contrats de crédit composant l'opération de financement figurant dans l'offre de prêt. » ;

3° Après le deuxième alinéa de l'article L. 313-39, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les modifications au contrat de crédit initial portent sur la condition mentionnée à l'article L. 313-25-1, l'avenant mentionne cette condition, sa durée, le cas échéant les frais de tenue du compte sur lequel les salaires et revenus assimilés sont domiciliés, la nature de l'avantage individualisé consenti en contrepartie par le prêteur et les conditions, de taux ou autres, mentionnées au 10° de l'article L. 313-25. L'avenant mentionne également la conséquence tirée par le prêteur du non-respect de cette condition par l'emprunteur. »

## Article 2

Après l'article L. 341-34 du même code, il est inséré un article L. 341-34-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 341-34-1.* – Est réputée non écrite toute clause par laquelle le prêteur subordonne l'octroi du prêt ou la conclusion de l'avenant au contrat de crédit initial à la condition de domiciliation mentionnée à l'article L. 313-25-1 sans l'assortir en contrepartie de l'avantage individualisé mentionné au même article. Il en va de même de toute clause par laquelle le prêteur exige le respect de cette condition au-delà de la durée déterminée en application du même article. »

### Article 3

Les dispositions de la présente ordonnance s'appliquent aux offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ainsi qu'aux avenants modifiant les contrats conclus à la suite de ces offres.

### Article 4

Le Premier ministre et le ministre de l'Économie sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 1<sup>er</sup> juin 2017.

Par le Président de la République :

EMMANUEL MACRON

*Le Premier ministre,*

ÉDOUARD PHILIPPE

*Le ministre de l'Économie,*

BRUNO LE MAIRE



# Décret n° 2017-1099 du 14 juin 2017 fixant la durée pendant laquelle le prêteur peut imposer à l'emprunteur la domiciliation de ses salaires ou revenus assimilés sur un compte de paiement

NOR : ECOT1708870D

*Publics concernés* : les souscripteurs d'un contrat immobilier et les établissements prêteurs.

*Objet* : le décret a pour objet de fixer la durée maximale pendant laquelle le prêteur peut, dans le cadre d'un crédit immobilier, imposer à l'emprunteur la domiciliation de ses salaires sur un compte de paiement.

*Entrée en vigueur* : les dispositions du décret entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Elles s'appliquent aux offres de prêts émises à compter de cette date ainsi qu'aux avenants modifiant ces offres.

*Notice* : ce décret fixe à dix ans la durée maximale pendant laquelle le prêteur pourra exiger de l'emprunteur qu'il domicilie ses salaires sur un compte de paiement. À l'issue de ce délai, l'avantage individualisé accordé à l'emprunteur en contrepartie de cette domiciliation est définitivement acquis.

*Références* : les dispositions du Code de la consommation insérées par le présent décret peuvent être consultées, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'Économie,

Vu le Code de la consommation, notamment son article L. 313-25-1 ;

Vu l'avis du Comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 4 avril 2017 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 11 mai 2017 ;

Le Conseil d'État (section des finances) entendu,

Décrète :

Art. 1<sup>er</sup>. – Après l'article R. 313-21 du Code de la consommation, il est inséré un article R. 313-21-1 ainsi rédigé :

« Art. R. 313-21-1. – La durée maximale de domiciliation des salaires ou revenus assimilés mentionnée à l'article L. 313-25-1 est fixée à dix ans suivant la conclusion du contrat de crédit, ou le cas échéant, de l'avenant au contrat de crédit initial.

« Cette durée ne peut en tout état de cause excéder celle du contrat de crédit. »

Art. 2. – Les dispositions du présent décret s’appliquent aux offres de prêts émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ainsi qu’aux avenants modifiant les contrats conclus à la suite de ces offres.

Art. 3. – Le ministre de l’Économie est chargé de l’exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Par le Premier ministre :

ÉDOUARD PHILIPPE

*Le ministre de l’Économie,*  
BRUNO LE MAIRE

# Projet de loi relatif à la croissance et la transformation des entreprises (extrait)

N° 1088

## ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 19 juin 2018.

### PROJET DE LOI

*relatif à la croissance et la transformation des entreprises,*

**(Procédure accélérée)**

*(Renvoyé à une commission spéciale)*

PRÉSENTÉ

au nom de M. Édouard PHILIPPE,

Premier ministre,

par M. Bruno Le Maire,  
ministre de l'économie et des finances,

\*\*\*\*\*

#### Article 71

XIV. – L'ordonnance n° 2017-1090 du 1<sup>er</sup> juin 2017 relative aux offres de prêt immobilier conditionnées à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés de l'emprunteur sur un compte de paiement est ratifiée.

\*\*\*\*\*





## Conseil d'État – n° 413226

MME LAURE DURAND-VIEL, RAPPORTEUR  
M. LOUIS DUTHEILLET DE LAMOTHE, RAPPORTEUR PUBLIC  
SCP WAQUET, FARE, HAZAN, AVOCAT(S)

LECTURE DU 5 DÉCEMBRE 2018

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Vu la procédure suivante :

Par une requête sommaire, un mémoire complémentaire et un mémoire en réplique, enregistrés les 9 août et 9 novembre 2017 et le 25 juin 2018 au secrétariat du contentieux du Conseil d'État, l'Association française des usagers de banques demande au Conseil d'État :

1°) d'annuler, pour excès de pouvoir, le décret n° 2017-1099 du 14 juin 2017 fixant la durée pendant laquelle le prêteur peut imposer à l'emprunteur la domiciliation de ses salaires ou revenus assimilés sur un compte de paiement ;

2°) de mettre à la charge de l'État la somme de 5 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du Code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la Constitution ;
- la directive 2007/64/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 novembre 2007 ;
- la directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 ;
- la directive 2014/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 ;
- la directive (UE) 2015/2366 du Parlement européen et du Conseil du 25 novembre 2015 ;
- le Code monétaire et financier ;
- le Code de la consommation ;
- la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, notamment son article 67 ;
- l'ordonnance n° 2017-1090 du 1<sup>er</sup> juin 2017 ;
- le Code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Laure Durand-Viel, auditeur,
- les conclusions de M. Louis Dutheillet de Lamothe, rapporteur public.

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Waquet, Farge, Hazan, avocat de l'Association française des usagers de banques.

Considérant ce qui suit :

1. Aux termes du II de l'article 67 de la loi du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique : « *Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est habilité à prendre par ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure relevant du domaine de la loi permettant d'encadrer, dans le respect de l'article L. 312-1-2 du Code monétaire et financier, les conditions dans lesquelles la souscription par un consommateur d'un contrat de crédit immobilier ainsi que le niveau de son taux d'intérêt peuvent être associés à l'ouverture d'un compte de dépôt et à la domiciliation de ses revenus, quelle que soit leur nature ou leur origine, pendant la durée du crédit (...)* ». L'article L. 312-1-2 du Code monétaire et financier dispose que : « *I. - 1. Est interdite la vente ou offre de vente de produits ou de prestations de services groupés sauf lorsque les produits ou prestations de services inclus dans l'offre groupée peuvent être achetés individuellement ou lorsqu'ils sont indissociables (...)* ». L'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juin 2017 relative aux offres de prêt immobilier conditionnées à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés de l'emprunteur sur un compte de paiement, prise sur le fondement de ces dispositions, insère dans le Code de la consommation un nouvel article L. 313-25-1 qui dispose que : « *Le prêteur peut conditionner l'offre de prêt mentionnée à l'article L. 313-24 à la domiciliation par l'emprunteur de ses salaires ou revenus assimilés sur un compte de paiement mentionné à l'article L. 314-1 du Code monétaire et financier, sous réserve pour ce prêteur de faire bénéficier en contrepartie l'emprunteur d'un avantage individualisé. / Cette condition ne peut être imposée à l'emprunteur au-delà d'une durée maximale fixée par décret en Conseil d'État. Au terme du délai prévu par le contrat de crédit, l'avantage individualisé est acquis à l'emprunteur jusqu'à la fin du prêt. / Si, avant le terme de ce délai, l'emprunteur cesse de satisfaire à la condition de domiciliation susmentionnée, le prêteur peut mettre fin, pour les échéances restant à courir jusqu'au terme du prêt, à l'avantage individualisé mentionné au premier alinéa, et appliquer les conditions, de taux ou autres, mentionnées au 10<sup>o</sup> de l'article L. 313-25. (...)* ». Aux termes du I de l'article L. 314-1 du Code monétaire et financier, dans sa rédaction alors applicable : « *Est un compte de paiement, un compte détenu au nom d'une ou de plusieurs personnes, utilisé aux fins de l'exécution d'opérations de paiement* ». Le décret du 14 juin 2017 fixant la durée pendant laquelle le prêteur peut imposer à l'emprunteur la domiciliation de salaires ou revenus assimilés sur un compte de paiement, pris pour l'application de l'ordonnance précitée, insère dans le Code de la consommation un nouvel article R. 313-21-1 qui dispose que : « *La durée maximale de domiciliation des salaires ou revenus assimilés mentionnée à l'article L. 313-25-1 est fixée à dix ans suivant la conclusion du contrat de crédit, ou le cas échéant, de*

*l'avenant au contrat de crédit initial. / Cette durée ne peut en tout état de cause excéder celle du contrat de crédit ».* L'Association française des usagers de banques (AFUB) demande l'annulation pour excès de pouvoir de ce décret.

2. En premier lieu, si les auteurs d'une ordonnance prise dans les conditions prévues par l'article 38 de la Constitution ne peuvent excéder l'habilitation donnée par la loi sur le fondement de laquelle elle a été prise, ils ne sont pas tenus de prendre, dans le délai d'habilitation, l'ensemble des mesures que la loi les a autorisés à édicter. Il suit de là que le moyen tiré de ce que le Gouvernement aurait méconnu le champ de l'habilitation que lui a donnée le législateur en ne déterminant pas, dans l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juin 2017, l'ensemble des mesures permettant d'encadrer les conditions dans lesquelles la souscription d'un contrat de crédit immobilier et le niveau de son taux d'intérêt peuvent être associés à l'ouverture d'un compte de dépôt et à la domiciliation des revenus auprès de l'établissement prêteur doit, en tout état de cause, être écarté.

3. En deuxième lieu, la faculté pour un établissement de crédit de proposer à un client, en contrepartie d'un avantage individualisé relatif à une offre de crédit, la domiciliation de ses revenus sur un compte de paiement ne met pas en cause les droits civiques et les garanties fondamentales accordées aux citoyens pour l'exercice des libertés publiques, ni les principes fondamentaux du régime de la propriété et des obligations civiles et commerciales au sens de l'article 34 de la Constitution. Le moyen tiré de ce que l'ordonnance qui est la base légale du décret attaqué serait entachée d'incompétence négative, faute de prévoir les garanties nécessaires à la protection des droits des consommateurs et de la liberté contractuelle doit, par suite, être écarté.

4. En troisième lieu, d'une part, la directive 2014/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur la comparabilité des frais liés aux comptes de paiement, le changement de compte de paiement et l'accès à un compte de paiement assorti de prestations de base, mentionne, à son considérant 9, la nécessité « *d'instituer un corpus de règles uniforme pour résoudre le problème du manque de mobilité des clients, en particulier (...) en facilitant le changement de compte de paiement* ». Les dispositions combinées du paragraphe 3 de l'article 12 de cette directive et de l'article 45 de la directive 2007/64/CE du 13 novembre 2007 concernant les services de paiement dans le marché intérieur, applicable à la date du décret attaqué, prévoient l'interdiction de facturer des frais de clôture d'un compte de paiement au terme d'une période de douze mois, qui a été depuis réduite à six mois par l'article 55, paragraphe 2, de la directive (UE) 2015/2366 du Parlement européen et du Conseil du 25 novembre 2015 concernant les services de paiement dans le marché intérieur et abrogeant la directive du 13 novembre 2007. D'autre part, 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 mentionne, à son considérant 24, le risque que la combinaison dans une offre groupée d'un contrat de crédit et d'autres services ou produits financiers porte atteinte à la mobilité des consommateurs, à moins que les composantes de l'offre groupée ne puissent être achetées séparément. Aux termes de l'article 12 de cette directive : « *1. Les États membres autorisent la vente groupée mais interdisent la vente liée. / 2. Nonobstant le paragraphe 1, les États membres peuvent prévoir que les prêteurs puissent demander au consommateur, à un membre de sa famille ou à un de ses proches : / a) 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. Nonobstant le paragraphe 1, les États membres peuvent également 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. (...) ».*

5. Il résulte de ce qui a été dit au point 1 que le dispositif prévu par l'article L. 313-25-1 du Code monétaire et financier issu de l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juin 2017 permet aux établissements de crédit de conditionner l'octroi d'un avantage individualisé, dans le cadre d'un contrat de crédit proposé à un emprunteur relatif à un bien immobilier, à l'engagement de domicilier ses salaires ou revenus assimilés dans cet établissement pendant une période déterminée, le non-respect de cet engagement avant la fin de cette période entraînant la perte de l'avantage individualisé. Le décret attaqué prévoit que la durée de cette période ne peut excéder dix ans ou la durée du contrat de crédit si elle est inférieure. L'association requérante soutient, d'une part, que l'ordonnance pour l'application de laquelle a été pris le décret attaqué méconnaît l'objectif de facilitation de la mobilité bancaire poursuivi par les directives citées au point précédent, en ce qu'elle autorise les établissements de crédit à assortir la domiciliation bancaire d'avantages tels que la renonciation à ces avantages aurait, pour les emprunteurs, un coût prohibitif faisant obstacle à la mobilité bancaire et, d'autre part, que le décret attaqué méconnaît ce même objectif en ce qu'il fixe à dix ans la durée maximale pendant laquelle les établissements de crédit peuvent conditionner ces avantages à la domiciliation des salaires ou revenus assimilés des emprunteurs.

6. La réponse aux moyens soulevés par la requérante dépend du point de savoir, en premier lieu, si les dispositions du a) du paragraphe 2 de l'article 12 de la directive 2014/17/UE du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, compte tenu notamment de la finalité qu'elles assignent au compte de paiement ou d'épargne dont elles autorisent l'ouverture ou la tenue, ou les dispositions du paragraphe 3 du même article autorisent, d'une part, le prêteur à imposer à l'emprunteur, en contrepartie d'un avantage individualisé, la domiciliation de l'ensemble de ses revenus salariaux ou assimilés sur un compte de paiement pendant une durée fixée par le contrat de prêt, quels que soient le montant, les échéances et la durée du prêt, d'autre part, à ce que la durée ainsi fixée puisse atteindre dix ans ou, si elle est inférieure, la durée du contrat. Elle dépend, en second lieu, du point de savoir si, d'une part, l'article 45 de la directive 2007/64/CE du 13 novembre 2007, alors applicable et repris désormais à l'article 55 de la directive (UE) 2015/2366 du 25 novembre 2015, et les articles 9 à 14 de la directive 2014/92/UE du 23 juillet 2014, relatifs à la facilitation de la mobilité bancaire et aux frais de clôture d'un compte de paiement, s'opposent à ce que la clôture d'un compte ouvert par l'emprunteur auprès du prêteur pour y domicilier ses revenus en contrepartie d'un avantage individualisé dans le cadre d'un contrat de crédit entraîne, si elle a lieu avant l'expiration de la période fixée dans ce contrat, la perte de cet avantage, y compris plus d'un an après l'ouverture du compte et, d'autre part, si ces mêmes dispositions s'opposent à ce que la durée de cette période puisse atteindre dix ans ou la durée totale du crédit.

7. Ces questions sont déterminantes pour la solution du litige que doit trancher le Conseil d'État et présentent une difficulté sérieuse. Il y a lieu, par suite, d'en saisir la Cour de justice de l'Union européenne en application de l'article 267 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne et, jusqu'à ce que celle-ci se soit prononcée, de surseoir à statuer sur les conclusions de l'Association française des usagers de banques.

D É C I D E :

\_\_\_\_\_

Article 1<sup>er</sup> : Les questions suivantes sont renvoyées à la Cour de justice de l'Union européenne :

– les dispositions du a) du paragraphe 2 de l'article 12 de la directive 2014/17/UE du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, compte tenu notamment de la finalité qu'elles assignent au compte de paiement ou d'épargne dont elles autorisent l'ouverture ou la tenue, ou les dispositions du paragraphe 3 du même article autorisent-elles, d'une part, le prêteur à imposer à l'emprunteur, en contrepartie d'un avantage individualisé, la domiciliation de l'ensemble de ses revenus salariaux ou assimilés sur un compte de paiement pendant une durée fixée par le contrat de prêt, quels que soient le montant, les échéances et la durée du prêt, d'autre part, à ce que la durée ainsi fixée puisse atteindre dix ans ou, si elle est inférieure, la durée du contrat ;

– l'article 45 de la directive 2007/64/CE du 13 novembre 2007, alors applicable et repris désormais à l'article 55 de la directive (UE) 2015/2366 du 25 novembre 2015, et les articles 9 à 14 de la directive 2014/92/UE du 23 juillet 2014, relatifs à la facilitation de la mobilité bancaire et aux frais de clôture d'un compte de paiement, s'opposent-ils à ce que la clôture d'un compte ouvert par l'emprunteur auprès du prêteur pour y domicilier ses revenus en contrepartie d'un avantage individualisé dans le cadre d'un contrat de crédit entraîne, si elle a lieu avant l'expiration de la période fixée dans ce contrat, la perte de cet avantage, y compris plus d'un an après l'ouverture du compte et, d'autre part, si ces mêmes dispositions s'opposent à ce que la durée de cette période puisse atteindre dix ans ou la durée totale du crédit.

Article 2 : Il est sursis à statuer sur les conclusions de la requête de l'Association française des usagers de banques jusqu'à ce que la Cour de justice de l'Union européenne se soit prononcée sur les questions énoncées à l'article 1.

Article 3 : La présente décision sera notifiée à l'Association française des usagers de banques, au ministre de l'Économie et des Finances et au greffe de la Cour de justice de l'Union européenne.

Copie en sera adressée au Premier ministre.



# Amendement n° 1881 au projet de loi Pacte (Plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises)

présenté par Mme de la Raudière, Mme Firmin Le Bodo et M. Herth

## ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 71, INSÉRER L'ARTICLE SUIVANT :

Le premier alinéa de l'article L. 313-25-1 du Code de la consommation est complété par les mots :

« et de garantir que les conditions tarifaires en vigueur au moment de la signature du crédit ne pourront être modifiées dans un sens défavorable à l'emprunteur par rapport à leur situation à la signature du crédit pour le même type de prestation, et ce, sur la durée fixée par le prêteur pour la condition de domiciliation de revenus. »

### Exposé sommaire

L'ordonnance n° 2017-1090 du 1<sup>er</sup> juin 2017 offre la possibilité, pour les établissements de crédit prêteurs, d'imposer au client particulier, en contrepartie d'un avantage sur le taux d'un crédit immobilier, la domiciliation des revenus de ce même client au sein de l'établissement. Et ce pour une durée pouvant aller jusqu'à 10 ans.

Cette obligation de domiciliation des revenus empêche toute concurrence sur le produit lié au crédit immobilier qu'est le compte de dépôt. Or, aujourd'hui, les banques ont la possibilité de changer de manière discrétionnaire les tarifs des services liés à ce compte de dépôt.

De ce fait, le client qui aujourd'hui se voit imposer l'obligation de domiciliation des revenus n'a aucune visibilité sur le traitement tarifaire qui pourrait lui être imposé sur son compte de dépôt pour les 10 ans à venir. Le risque est ainsi que le client se voit imposer des conditions tarifaires insupportables pour son budget, alors même qu'il ne peut plus faire appel à la concurrence.

Cet amendement a pour objectif de donner de la visibilité aux clients souscripteurs de crédits immobiliers assortis d'obligation de domiciliation en empêchant le prêteur de pouvoir imposer des conditions tarifaires désavantageuses pour le même type de prestations par rapport à ce qu'elles étaient au moment de la signature de l'offre. En cas d'adoption, cette mesure permettrait ainsi de rééquilibrer la relation contractuelle sur la partie compte de dépôt.

## Extrait des débats à l'Assemblée nationale sur l'amendement n° 1881 (5 octobre 2018)

**M. le président.** La parole est à Mme Laure de La Raudière, pour soutenir l'amendement n° 1881.

**Mme Laure de La Raudière.** Il est défendu.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Coralie Dubost, rapporteure.** Je ne suis pas insensible à vos arguments, qui sont intéressants, monsieur Fasquelle. Ils ne sont pas hors du champ de ce texte qui a traité du sujet, mais les règles relatives à la domiciliation bancaire ont été modifiées par ordonnance en juin 2017 et ne sont entrées en vigueur qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2018, donc très récemment. Le Gouvernement avait proposé de dresser le bilan de ces mesures au bout d'un an d'application, soit au 1<sup>er</sup> janvier 2019, ce qui nous laissera le loisir de discuter de ces mesures et de les modifier le cas échéant, avant la commission mixte paritaire, qui ne devrait pas se réunir avant le printemps.

Je vous invite à retirer ces amendements, sinon avis défavorable.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Delphine Gény-Stephann, secrétaire d'État.** En effet, un bilan a été demandé au Comité consultatif du secteur financier. Il sera rendu d'ici à la fin de l'année, et nous nous engageons à revenir sur ce sujet avant la fin de la navette parlementaire. Avis défavorable pour le moment.

**M. le président.** La parole est à Mme Laure de La Raudière.

**Mme Laure de La Raudière.** Je retire mon amendement.

*(L'amendement n° 1881 est retiré.)*





