

Nouveau cadre légal en matière de crédit hypothécaire

La loi du 23 décembre 2016 relative aux contrats de crédit immobilier (la « Loi ») s'inscrit dans le sillage d'une directive européenne précédente sur le crédit aux consommateurs, transposée au sein du Code de la consommation, mais dont les dispositions ne s'appliquaient pas aux contrats de crédit hypothécaire. La Loi vient donc parachever ce régime, en introduisant un nouveau chapitre 6 sur les contrats de crédit immobilier dans le même code.

La Loi vise à encadrer les contrats de crédit immobilier en introduisant un grand nombre d'obligations à observer par les prêteurs dans leurs rapports contractuels avec les consommateurs.

La Loi a vocation à s'appliquer à l'ensemble des crédits **conclus après le 21 mars 2016** et accordés aux consommateurs dès lors qu'ils sont garantis par une hypothèque ou par d'autres droits réels.

Les prêteurs feront dorénavant face à de nouvelles exigences dont principalement :

- les obligations d'information générale, précontractuelle et contractuelle, complétées par une obligation de fournir à l'emprunteur des explications adéquates sur le contrat de crédit.
- la fourniture à l'emprunteur des informations précontractuelles personnalisées sous la forme d'une fiche d'information standardisée européenne (la « FISE »). Cette FISE permettra à l'emprunteur de comparer les différentes offres de crédit disponibles sur le marché, d'évaluer leurs implications et de prendre une décision éclairée.
- un délai de réflexion de 14 jours calendrier pour permettre à l'emprunteur d'évaluer et de comparer les différentes offres de crédit. Pendant ce temps, le prêteur ne peut pas retirer ou modifier son offre.
- l'obligation de procéder à une évaluation rigoureuse de la solvabilité de l'emprunteur préalablement à la conclusion du contrat de crédit. Ceci contribue au développement du crédit

responsable avec accent sur la capacité du particulier à rembourser le crédit.

- l'application de règles d'évaluation des biens immobiliers résidentiels aux fins de prêts hypothécaires comme définis dans un futur règlement grand-ducal.
- des dispositions relatives aux modalités de calcul et à l'assiette du taux annuel effectif global (**TAEG**), faisant partie des informations de base à remettre au consommateur.
- la limitation des frais mis à charge des emprunteurs en cas de défaut de paiement.
- le droit pour l'emprunteur à un remboursement anticipé partiel ou total contre une indemnisation équitable et objective du prêteur, dans les limites prévues par la Loi.

De surcroît, la Loi introduit le statut d'intermédiaire de crédit immobilier et en définit les conditions d'agrément et d'exercice. L'agrément préalable à l'exercice de l'activité, qui s'inspire de celui des professionnels du secteur financier, doit être obtenu auprès du ministre des finances, après vérification par la CSSF.

Malgré l'entrée en vigueur de la Loi fin décembre 2016, ses dispositions sont applicables à tous les contrats de crédit conclus depuis **le 21 mars 2016**, date limite de transposition en droit national de la directive européenne. Dès lors, les prêteurs sont tenus de réviser tous les contrats conclus entre le 22 mars 2016 et le 31 décembre 2016.

L'application de la rétroactivité ne devrait pas poser de difficultés particulières pour certaines des dispositions de la Loi, comme pour le droit au remboursement anticipé du crédit. Pour d'autres dispositions, à l'instar de l'obligation d'évaluer *a priori* la solvabilité de l'emprunteur, cela entraînera une insécurité juridique. En effet, qu'adviendra-t-il des contrats déjà conclus sans qu'une telle analyse ait eu lieu au stade précontractuel ? Comme la réponse à cette question capitale n'a pas été donnée par le législateur, il appartiendra aux juges de la trancher.

En résumé, la Loi renforcera la protection du consommateur en soumettant particulièrement les prêteurs à de nouvelles obligations. En cas de violation de leurs obligations, les prêteurs s'exposent à des amendes de la CSSF pouvant aller jusqu'à 250 000 €.

Soulignons qu'il incombera aux prêteurs d'apporter la preuve qu'ils ont correctement rempli toutes leurs obligations prévues par la Loi. Par conséquent, les différentes procédures à respecter et les informations fournies à l'emprunteur doivent être rigoureusement documentées et conservées par les prêteurs.

Contact

For further information
please contact:

Linna Biere

Associate

Dispute Resolution

Tel: (+352) 2608 8354

linna.biere@linklaters.com

Authors: Linna Biere, Associate, Dispute Resolution

This publication is intended merely to highlight issues and not to be comprehensive, nor to provide legal advice. Should you have any questions on issues reported here or on other areas of law, please contact one of your regular contacts, or contact the editors.

© Linklaters LLP. All Rights reserved 2017

Linklaters LLP is a limited liability partnership registered in England and Wales with registered number OC326345. It is a law firm authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority. The term partner in relation to Linklaters LLP is used to refer to a member of Linklaters LLP or an employee or consultant of Linklaters LLP or any of its affiliated firms or entities with equivalent standing and qualifications. A list of the names of the members of Linklaters LLP and of the non-members who are designated as partners and their professional qualifications is open to inspection at its registered office, One Silk Street, London EC2Y 8HQ, England or on www.linklaters.com.

Please refer to www.linklaters.com/regulation for important information on Linklaters LLP's regulatory position.

We currently hold your contact details, which we use to send you newsletters such as this and for other marketing and business communications.

We use your contact details for our own internal purposes only. This information is available to our offices worldwide and to those of our associated firms.

If any of your details are incorrect or have recently changed, or if you no longer wish to receive this newsletter or other marketing communications, please let us know by emailing us at marketing.database@linklaters.com.

Linklaters LLP
35 Avenue John F. Kennedy
P.O. Box 1107
L-1011 Luxembourg

Telephone (+352) 26 08 1
Facsimile (+352) 26 08 88 88

Linklaters.com