

ACTUALITÉS de l'INTERMÉDIATION

– BANQUE, ASSURANCE, FINANCE, CROWDFUNDING – 1^{er} octobre 2015

Éducation morale et civique - Les leçons de l'Intermédiaire :

« Le billet d'un dollar que le client reçoit des guichetiers dans quatre banques différentes est le même. Ce qui est différent, ce sont les guichetiers » Marcus Stanley

- **DIRECTIVE CRÉDITS IMMOBILIERS : PROCHAINEMENT dans le CODE de la CONSOMMATION (I^{ère} partie).**

DIRECTIVE 2014/17/UE, en cours de transposition dans le Code de la consommation.

Un train de normes nouvelles arrive. À grande vitesse. Conçu juste après la débâcle bancaire de 2008, il vise à améliorer l'octroi et la commercialisation des crédits immobiliers. La solvabilité de l'emprunteur est, plus que jamais, au centre du renforcement des obligations des professionnels, avec des standards qui affecteront directement les pratiques des IOBSP.

Cinquante articles exactement, trois annexes, cinquante pages : la Directive portant « sur les contrats de crédits aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel » poursuit son atterrissage en Droit français. Partie d'une analyse assez lucide des accidents du crédit immobilier en Europe, il n'est pas exagéré de dire qu'elle contient des normes bâties sur des postulats qui tiennent bien peu compte de la transformation active de la distribution bancaire et de la place des IOBSP.

Plusieurs groupes de mesures peuvent être distingués. La solvabilité, par exemple : le professionnel devra procéder à l'évaluation plus poussée, plus motivée, bref, plus « rigoureuse » (art. 18 de la Directive) de la solvabilité de l'emprunteur, c'est-à-dire, la « probabilité qu'il remplisse ses obligations au terme du contrat de crédit ». Déjà bien installée pour les Courtiers-IOBSP, cette extension de la rigueur d'analyse aux prêteurs est bienvenue.

Du point de vue des obligations des professionnels : arrivent de fortes évolutions, aux conséquences qui seront à découvrir, en matière de devoir de mise en garde/d'explication et de devoir de conseil. Comme beaucoup d'analystes le voient pour le crédit à la consommation (art. L. 311-8 du Code de la consommation), le devoir d'explication et celui de mise en garde sont, de fait, réunis. De plus, la notion très française d'emprunteur « averti » est gommée, comme en crédit à la consommation. Le devoir de mise en garde/d'explication est dû à tous les emprunteurs. Enfin, les professionnels, prêteurs et distributeurs, doivent proposer un crédit « adapté » (art. 18 § 5 de la Directive), partant de la « situation concrète » de l'emprunteur potentiel : le devoir de conseil généralisé en crédit n'a jamais été si proche. La Directive introduit, d'ailleurs, un régime de conseil en crédits (art. 22), indépendant de la commercialisation des contrats, appelé à un beau développement.

Enfin, en se limitant à une sommaire approche, mentionnons la question –sensible- de la rémunération des professionnels est davantage précisée. Les règles de conduite s'épaississent. L'intérêt de l'emprunteur entre parmi les obligations professionnelles (art. 7 de la Directive). Aussi, la rémunération des IOBSP par les Etablissements de crédits, ainsi que les systèmes de rémunérations internes aux IOBSP, ne doivent pas aller à l'encontre de l'intérêt du client.

Autant d'éléments qui montrent à quel point cette transposition, délicate, doit être finement équilibrée.

Car un exercice de transposition devrait être l'occasion d'une forte ambition normative. Le crédit immobilier, par son importance économique, justifierait cette ambition. Celle-ci peut porter, d'une part, sur la mise en cohérence du Code de la consommation et de la Jurisprudence, par la clarification des principes, en serait-ce que par un basique effort de vocabulaire ou de définitions. Et, d'autre part, sur un juste équilibre des obligations des prêteurs et des distributeurs, notamment, par une prise de position explicite sur la généralisation du conseil en crédits à tous les distributeurs, quels que soient leurs statuts. Ce serait le meilleur principe de protection des emprunteurs.

II^e partie (novembre 2015) : compétence professionnelle et formation continue, fin du TEG avec le TAEG, la Fiche ESIS ou FISE, le délai de réflexion et impacts à prévoir en Conformité.

Transposée sans grand débat, ni public, ni même entre tous les professionnels concernés, la Directive MCD se traduira pourtant par un profond renouvellement du Code de la consommation (principalement), dès le 21 mars 2016.

- **TAUX du CRÉDIT IMMOBILIER : ils CASSENT AUSSI la RENTRÉE JURIDIQUE.**

ARRÊT de la Cour de cassation, Civ. 1^{ère} du 17 juin 2015, n°14-14.326.

Les taux du crédit immobilier, TEG ou taux conventionnel, font encore l'actualité juridique de la rentrée. Précisions supplémentaires quant aux ingrédients entrant dans la composition du TEG et éclairage sur la base de calcul du taux conventionnel.

Qu'il s'agisse de TEG, ou de taux nominal, les taux restent des animaux sauvages, encore mal apprivoisés juridiquement.

Après le cycle terrible « crédit, incidents, contentieux, saisie immobilière, vente forcée », l'emprunteur, saisi, se ressaisit, pour saisir le Tribunal. Il fait valoir trois principaux arguments, dont la question de savoir si les intérêts intercalaires entrent, ou non, dans le calcul du Taux Effectif Global (TEG) et celle de savoir si le taux conventionnel se calcule sur une durée de 360 jours, ou non.

La Cour de cassation tranche clairement : les intérêts intercalaires éventuels entrent dans le calcul du TEG. Le taux conventionnel, tout comme le TEG, se calcule nécessairement sur une durée de 365 (ou de 366 jours), mais en aucun cas de 360 jours.

En Droit, le Taux Effectif Global est une sorte de produit de synthèse, plus proche d'une notion purement juridique que financière. Visant à permettre de comparer entre eux des coûts de crédits dont les structures différentes ne permettent pas la comparaison faciale des taux, il est posé par l'article L. 313-1 du Code monétaire et financier et du Code de la consommation (art. 3 de la Loi n°66-1010 du 28 décembre 1966, modifié notamment par la Loi n°79-596 du 12 juillet 1979, et Décret n°2002-927 du 10 juin 2002) : « *dans tous les cas, pour la détermination du taux effectif global du prêt comme pour celle du taux effectif pris pour référence, sont ajoutés aux intérêts les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels* ».

Le TEG doit être mentionné dans le contrat de prêt (articles L.312-8 et L. 313-2 du même Code monétaire et financier et du Code de la consommation). L'inobservation de cette obligation substantielle, qu'il s'agisse d'un TEG erroné ou absent, entraîne la déchéance du droit du prêteur à l'intérêt au taux débiteur et l'application rétroactive du taux légal (Cour de cassation, Civ. 1^{ère} 19 septembre 2007 n°06-16.964 et n°06-18.924), selon la règle de Droit : « *l'erreur entachant le taux effectif global dont la mention est exigée dans un contrat de prêt est exclusivement sanctionnée par la substitution au taux d'intérêt contractuel du taux de l'intérêt légal* ».

Les intérêts intercalaires se forment dans certaines opérations de financement d'actifs, notamment immobiliers, où les décaissements s'opèrent progressivement, par tranches, avant la mise à disposition complète des fonds et la phase d'amortissement du crédit. La question était ici de savoir si ces intérêts intercalaires entraient dans le calcul du TEG. La Cour de cassation répond affirmativement : conditionnant l'octroi du prêt, prévus par le contrat et, de surcroît, déterminables, ils s'ajoutent à la liste des éléments de calcul.

La deuxième question principale de cette décision porte sur la durée de calcul du taux conventionnel. Ce taux, nominal, purement financier, sert de base au calcul des intérêts. Quelle est sa durée de calcul ? l'année civile (art. R. 313-1 du Code de la consommation, par exemple, pour le TEG). Cette année « civile » comporte 365 jours (ou, exceptionnellement, 366 jours), depuis l'entrée en vigueur du calendrier grégorien, le 9 décembre 1582. En dépit de cette référence astronomique et conventionnelle aussi ancienne que peu discutable, les banques persistent à imposer « l'année civile bancaire », de 360 jours, aisément divisible par 12.

Pour le TEG des crédits aux consommateurs (une dérogation est possible pour les professionnels), la question est tranchée depuis 1995 : sa base de calcul est l'année civile de 365 jours ou de 366 jours (également, Cour de cassation, Civ. 1^{ère} 19 juin 2013 n°12-16.651 et Recommandation n°05-02 de la Commission des clauses abusives, du 20 septembre 2005).

La Cour de cassation précise qu'il en va de même pour le taux conventionnel, dont la durée de calcul, pour les consommateurs, est nécessairement alignée sur celle du TEG, soit 365 ou 366 jours.

Le contentieux du TEG trône parmi les plus intenses de la responsabilité civile bancaire. À ce titre, il présente une source de risques, pour les fournisseurs de crédits comme pour les distributeurs, mais il offre également à ces derniers, seuls tributaires d'un devoir de conseil en crédits, un angle pour ce conseil, précisément. Rappelons que ces questions touchent directement les Intermédiaires en Financement Participatif (IFP), qui négocient des contrats de prêts, souvent aux professionnels.

- **LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT et CONTRE le FINANCEMENT du TERRORISME : ESPÈCES en VOIE de DISPARITION.**

DÉCRET 2015-741 du 24 juin 2015.

Le paiement en espèces est abaissé à 1.000 euros.

Le paiement en espèces fait l'objet d'une interdiction de principe. Cette dernière subit une exception, en fonction du montant du paiement en question. Avant le 1^{er} septembre 2015, les paiements inférieurs à 3.000 euros pouvaient être réalisés en espèces.

Avec ce Décret, et depuis cette date du 1^{er} septembre, les paiements en espèces de même qu'en monnaie électronique, sont interdits au-dessus de 1.000 euros, pour les personnes domiciliées fiscalement en France ou agissant pour les besoins d'une activité professionnelle.

En encourageant le traçage des flux, la Lutte Contre le Blanchiment et contre le Financement du Terrorisme contient également des objectifs de lutte contre la fraude fiscale et contre l'économie parallèle.