



La directive du 4 février 2014 : Encore un coup contre les emprunts libellés en devise étrangère

Fiche pratique publié le 18/10/2016, vu 2125 fois, Auteur : [JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.](#)

La directive crédit immobilier sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel entend encadrer strictement les prêts immobiliers libellés en devise.

La directive crédit immobilier sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel entend encadrer strictement les prêts immobiliers libellés en devise.

Cette directive s'inscrit dans impératif de sécurité de l'emprunteur en réponse aux « *comportements irresponsables de la part des acteurs du marchés(...). Certains problèmes concernaient des crédits libellés dans une monnaie étrangère que des consommateurs avaient souscrits dans cette monnaie en raison du taux débiteur avantageux proposé, mais sans disposer d'informations pertinentes concernant le risque de change lié ou sans bien comprendre ce risque* ».

Dans son considérant 55, la directive précise qu'il « *convient de tenir compte, dans une mesure raisonnable, d'évènements futurs pouvant survenir pendant la durée du contrat de crédit proposé tels (...), une évolution négative du taux de change* ».

La directive a donc pour objectif d'amoindrir le risque du crédit en mettant l'accent sur l'information des emprunteurs.

En ce sens, l'article 23.1 énonce en substance que les Etats membres veillent à ce que, lorsqu'un contrat de crédit se rapporte à un prêt en monnaie étrangère, un cadre réglementaire approprié soit mis en place, au moment de la conclusion de contrat, afin **de garantir au minimum que le risque de change auquel le consommateur est exposé dans le contrat du contrat de crédit soit limité.**

Dans cette même logique informative, l'article 13,1°.f exige que soit indiquée la monnaie visée dans le contrat de prêt, indication qui doit être assortie d'une « *description des implications* » dudit prêt.

Par ailleurs, et conformément à l'article 23.6, la fiche d'information standardisée européenne (FISE) remise au consommateur doit alerter sur les risques encourus.

S'il n'existe dans le contrat aucune stipulation tendant à limiter la variabilité du change en deçà de 20%, la FISE doit contenir un exemple illustrant l'incidence d'une fluctuation de 20 % du taux de change.

La directive du 4 février 2014 entend donc protéger les investisseurs au stade de la conclusion du contrat de prêt en augmentant le quantum des informations devant être délivrées.

Mais plus encore, il s'est agi de protéger le consommateur au stade de l'exécution du contrat de prêt.

Il est ainsi imposé au prêteur qu'il avertisse régulièrement l'emprunteur de l'évolution du change.

Dans le même sens, l'article 23 de la directive oblige les Etats membres à prévoir la possibilité d'une conversion du prêt au taux de change de marché dans la monnaie de l'emprunteur sous certaines conditions et/ ou d'autres modalités permettant de limiter le risque.

L'exigence d'information dans le cadre des emprunts libellés en devise est donc particulièrement forte.

Cette exigence est d'ailleurs d'harmonisation maximale.

La volonté européenne est donc claire : il faut attirer l'attention des emprunteurs sur les évolutions des montants dus de manière concrète par des illustrations chiffrées aussi bien au stade la conclusion du contrat qu'au stade de son exécution.