



InfoCuria

Giurisprudenza



[Pagina iniziale](#) > [Formulario di ricerca](#) > [Elenco dei risultati](#) > **Documenti**



[Avvia la stampa](#)

Lingua del documento :

ECLI:EU:C:2024:890

ARRÊT DE LA COUR (troisième chambre)

17 octobre 2024 (*)

« Renvoi préjudiciel – Protection des consommateurs – Directive 2014/17/UE – Contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel – Article 25, paragraphe 1 – Remboursement anticipé – Droit du consommateur à une réduction du coût total du crédit – Article 4, point 13 – Notion de “coût total du crédit pour le consommateur” – Frais dépendants de la durée du contrat – Commission liée à l’octroi du crédit payable lors de la conclusion du contrat – Méthode de calcul de la réduction »

Dans l’affaire C-76/22,

ayant pour objet une demande de décision préjudicielle au titre de l’article 267 TFUE, introduite par le Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie (tribunal d’arrondissement de Varsovie-Wola à Varsovie, Pologne), par décision du 5 février 2022, parvenue à la Cour le 5 février 2022, dans la procédure

QI

contre

Santander Bank Polska S.A.,

LA COUR (troisième chambre),

composée de M^{me} K. Jürimäe, présidente de la deuxième chambre, faisant fonction de président de la troisième chambre, M. K. Lenaerts, président de la Cour, faisant fonction de juge de la troisième chambre, MM. N. Jääskinen (rapporteur), M. Gavalec et N. Piçarra, juges,

avocat général : M. M. Campos Sánchez-Bordona,

greffier : M. A. Calot Escobar,

vu la procédure écrite,

considérant les observations présentées :

– pour QI, par M^e M. Żmuda Trzebiatowski, adwokat,

- pour Santander Bank Polska S.A., par M^e M. Wojcieszak, adwokat,
- pour le gouvernement polonais, par M. B. Majczyna et M^{me} S. Żyrek, en qualité d’agents,
- pour le gouvernement tchèque, par M. M. Smolek, M^{me} S. Šindelková et M. J. Vláčil, en qualité d’agents,
- pour le gouvernement italien, par M^{me} G. Palmieri, en qualité d’agent, assistée de M. G. Rocchitta, avvocato dello Stato,
- pour le gouvernement portugais, par M^{mes} P. Barros da Costa, A. Cunha et L. Medeiros, en qualité d’agents,
- pour la Commission européenne, par M^{mes} G. Goddin, U. Małecka et M. P. Ondrůšek, en qualité d’agents,

ayant entendu l’avocat général en ses conclusions à l’audience du 22 février 2024,

rend le présent

Arrêt

1 La demande de décision préjudicielle porte sur l’interprétation de l’article 25, paragraphe 1, de 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 et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) n^o 1093/2010 (JO 2014, L 60, p. 34).

2 Cette demande a été présentée dans le cadre d’un litige opposant QI, en qualité de consommateur, à Santander Bank Polska S.A. au sujet de la portée de la réduction du coût total d’un crédit immobilier résidentiel à la suite du remboursement anticipé de celui-ci par QI.

Le cadre juridique

Le droit de l’Union

La directive 2008/48/CE

3 L’article 3 de la directive 2008/48/CE du Parlement européen et du Conseil, du 23 avril 2008, concernant les contrats de crédit aux consommateurs et abrogeant la directive 87/102/CEE du Conseil (JO 2008, L 133, p. 66), intitulé « Définitions », dispose :

« Aux fins de la présente directive, on entend par :

[...]

g) “coût total du crédit pour le consommateur” : tous les coûts, y compris les intérêts, les commissions, les taxes, et tous les autres types de frais que le consommateur est tenu de payer pour le contrat de crédit et qui sont connus par le prêteur, à l’exception des frais de notaire ; ces coûts comprennent également les coûts relatifs aux services accessoires liés au contrat de crédit, notamment les primes d’assurance, si, en outre, la conclusion du contrat de service est obligatoire pour l’obtention même du crédit ou en application des clauses et conditions commerciales ;

[...] »

4 L’article 16 de la directive 2008/48, intitulé « Remboursement anticipé », prévoit :

« 1. Le consommateur a le droit de s'acquitter à tout moment, intégralement ou partiellement, des obligations qui lui incombent en vertu du contrat de crédit. Dans ce cas, il a droit à une réduction du coût total du crédit, qui correspond aux intérêts et frais dus pour la durée résiduelle du contrat.

2. En cas de remboursement anticipé du crédit, le prêteur a droit à une indemnité équitable et objectivement justifiée pour les coûts éventuels liés directement au remboursement anticipé du crédit, à condition que le remboursement anticipé intervienne pendant une période à taux fixe.

Cette indemnité ne peut dépasser 1 % du montant du crédit faisant l'objet du remboursement anticipé si le délai entre le remboursement anticipé et la résiliation du contrat de crédit prévue dans ce dernier est supérieur à un an. Si le délai ne dépasse pas un an, l'indemnité ne peut pas dépasser 0,5 % du montant du crédit faisant l'objet d'un remboursement anticipé.

[...]

4. Les États membres peuvent disposer :

a) qu'une telle indemnité peut être réclamée par le prêteur, à la seule condition que le montant du remboursement anticipé dépasse le seuil défini par la loi nationale. Ce seuil ne peut pas dépasser 10 000 [euros] au cours d'une période de douze mois ;

b) que le prêteur peut exceptionnellement exiger une indemnité supérieure s'il peut prouver que le préjudice qu'il a subi du fait du remboursement anticipé dépasse le montant fixé en application du paragraphe 2.

Si l'indemnité exigée par le prêteur dépasse le préjudice effectivement subi, le consommateur peut réclamer une réduction à due concurrence.

Dans ce cas, le préjudice consiste dans la différence entre le taux d'intérêt de référence initialement convenu et le taux d'intérêt de référence auquel le prêteur peut à nouveau prêter sur le marché le montant remboursé par anticipation, et prend en compte l'impact du remboursement anticipé sur les frais administratifs.

[...] »

La directive 2014/17

5 Les considérants 15, 50 et 66 de la directive 2014/17 énoncent :

« (15) La présente directive vise à garantir que les consommateurs concluant des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers bénéficient d'un niveau élevé de protection. [...]

[...]

(50) Le coût total du crédit pour le consommateur devrait inclure tous les coûts que le consommateur doit payer au titre du contrat de crédit et qui sont connus du prêteur. Il devrait, par conséquent, inclure les intérêts, les commissions, les taxes, les frais des intermédiaires de crédit, les frais d'expertise du bien à hypothéquer et tous les autres frais, à l'exception des frais de notaire, nécessaires pour obtenir le crédit, par exemple une assurance vie, ou pour l'obtenir aux conditions annoncées, par exemple une assurance incendie. [...] Le coût total du crédit pour le consommateur ne devrait pas comprendre les frais que paie le consommateur pour l'achat du bien immobilier ou du terrain, tels que les taxes y afférentes et les frais de notaire ou les coûts d'inscription au registre foncier. [...]

[...]

(66) La possibilité pour les consommateurs de rembourser leur crédit avant l'échéance du contrat de crédit peut jouer un rôle important dans le marché unique, en y renforçant la concurrence et en y favorisant la libre circulation des personnes ainsi qu'en contribuant à apporter pendant la durée du contrat de crédit la souplesse requise pour promouvoir la stabilité financière conformément aux recommandations du Conseil de stabilité financière. Il existe cependant des différences importantes dans les principes et les conditions de remboursement de crédit appliqués au niveau national, notamment les conditions dans lesquelles un remboursement anticipé peut avoir lieu. Il est nécessaire, tout en reconnaissant la diversité des mécanismes de financement hypothécaire et la gamme des produits existants, d'édicter au niveau de l'Union [européenne] certaines normes relatives au remboursement anticipé du crédit, afin que les consommateurs aient la possibilité de s'acquitter de leurs obligations avant la date prévue dans le contrat de crédit et qu'ils aient suffisamment confiance pour comparer les offres afin de sélectionner les produits les mieux adaptés à leurs besoins. Il conviendrait, par conséquent, que les États membres garantissent aux consommateurs, soit par voie législative ou réglementaire, soit par d'autres moyens tels que des clauses contractuelles, un droit au remboursement anticipé. Les États membres devraient néanmoins pouvoir définir les conditions d'exercice de ce droit. Ces conditions peuvent notamment consister à limiter ce droit dans le temps, à prévoir un traitement différent selon le type de taux débiteur ou à prévoir un nombre restreint de circonstances dans lesquelles le droit peut être exercé. Si le remboursement anticipé intervient dans une période pour laquelle le taux débiteur est fixe, l'exercice du droit pourrait être subordonné à l'existence d'un intérêt légitime chez le consommateur, précisé par l'État membre. [...] Les conditions fixées par les États membres peuvent prévoir que le prêteur a droit à une indemnisation équitable et objectivement justifiée pour les coûts directement encourus du fait du remboursement anticipé du crédit. Si les États membres prévoient que le prêteur a droit à une indemnisation, il devrait s'agir d'une indemnisation équitable et objectivement justifiée pour les coûts directement encourus du fait du remboursement anticipé du crédit conformément à la réglementation nationale en matière d'indemnisation. L'indemnisation ne devrait pas dépasser la perte financière du prêteur. »

6 L'article 1^{er} de cette directive, intitulé « Objet », dispose :

« La présente directive fixe un cadre commun relatif à certains aspects des dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres concernant les contrats couvrant le crédit aux consommateurs garanti par une hypothèque ou autre crédit relatif à des biens immobiliers à usage résidentiel, notamment l'obligation de procéder à une évaluation de la solvabilité avant d'accorder un crédit, qui constitue la base de l'élaboration de normes de souscription effectives en ce qui concerne les biens immobiliers à usage résidentiel dans les États membres, ainsi qu'à certaines exigences prudentielles et de surveillance, notamment en matière d'établissement et de surveillance applicables aux intermédiaires de crédits, aux représentants désignés et aux prêteurs autres que les établissements de crédit. »

7 Aux termes de l'article 4 de ladite directive, intitulé « Définitions » :

« Aux fins de la présente directive, on entend par :

[...]

13. "coût total du crédit pour le consommateur" : le coût total du crédit pour le consommateur au sens de l'article 3, point g), de la directive [2008/48], y compris le coût de l'évaluation du bien immobilier lorsque cette évaluation est nécessaire pour obtenir le crédit mais hors frais d'enregistrement liés au transfert de propriété du bien immobilier. Ce montant exclut tous les frais à la charge du consommateur en cas de non-respect des obligations prévues dans le contrat de crédit ;

[...] »

8 L'article 14 de la directive 2014/17, intitulé « Informations précontractuelles », prévoit :

« 1. Les États membres veillent à ce que le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit ou son représentant désigné, fournisse au consommateur les informations personnalisées dont il a besoin pour comparer les crédits disponibles sur le marché, évaluer leurs implications et prendre une décision en connaissance de cause quant à l'opportunité de conclure un contrat de crédit :

a) dans les meilleurs délais, une fois que le consommateur a transmis les informations nécessaires concernant ses besoins, sa situation financière et ses préférences conformément à l'article 20 ; et

b) en temps voulu avant que le consommateur ne soit lié par un contrat de crédit ou une offre.

2. Les informations personnalisées visées au paragraphe 1 sont fournies sur un support papier ou sur un autre support durable au moyen de la [fiche d'information standardisée européenne (FISE)] qui figure à l'annexe II.

[...] »

9 L'article 25 de cette directive, intitulé « Remboursement anticipé », énonce :

« 1. Les États membres veillent à ce que le consommateur ait, avant l'expiration d'un contrat de crédit, le droit de s'acquitter, intégralement ou partiellement, des obligations qui lui incombent en vertu dudit contrat. Dans ce cas, le consommateur a droit à une réduction du coût total du crédit pour le consommateur correspondant aux intérêts et frais dus pour la durée résiduelle du contrat.

2. Les États membres peuvent prévoir que l'exercice du droit visé au paragraphe 1 est soumis à certaines conditions. Ces conditions peuvent notamment consister à limiter ce droit dans le temps, à prévoir un traitement différent selon le type de taux débiteur ou au moment où le consommateur exerce son droit et à prévoir un nombre restreint de circonstances dans lesquelles le droit peut être exercé.

3. Les États membres peuvent prévoir que le prêteur a droit à une indemnisation équitable et objective, lorsque cela s'avère justifié, pour les éventuels coûts directement supportés du fait du remboursement anticipé du crédit, mais n'impose pas de pénalité au consommateur. À cet égard, l'indemnisation ne dépasse pas la perte financière du prêteur. Dans ces conditions, les États membres peuvent prévoir que l'indemnisation ne peut dépasser un certain niveau ou qu'elle ne peut être autorisée que pour une certaine durée.

4. Lorsqu'un consommateur souhaite s'acquitter des obligations qui lui incombent en vertu d'un contrat de crédit avant l'expiration dudit contrat, le prêteur lui communique sans tarder après réception de la demande, sur support papier ou sur un autre support durable, les informations nécessaires à l'examen de cette faculté. Au minimum, ces informations chiffrées les conséquences qui s'imposeront au consommateur s'il s'acquitte de ses obligations avant l'expiration du contrat de crédit et forment clairement les hypothèses utilisées. Ces hypothèses sont raisonnables et justifiables.

5. Si le remboursement anticipé intervient dans une période durant laquelle le taux débiteur est fixe, les États membres peuvent prévoir que l'exercice du droit visé au paragraphe 1 est subordonné à l'existence d'un intérêt légitime chez le consommateur. »

Le droit polonais

10 L'article 29 de l'ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (loi relative au crédit hypothécaire et au contrôle sur les intermédiaires de crédit hypothécaire et les agents), du 23 mars 2017 (Dz. U. de 2017, position 819), dispose, à son paragraphe 1, point 1 :

« Le contrat de crédit hypothécaire précise les éléments [...] et [...] les charges et autres frais liés à l'octroi du crédit hypothécaire, y compris les frais d'examen de la demande de crédit, la préparation et la conclusion du contrat de crédit hypothécaire, ainsi que les conditions de leur modification ».

11 L'article 39, paragraphe 1, de cette loi prévoit :

« En cas de remboursement de l'intégralité du crédit hypothécaire avant la date fixée dans le contrat de crédit hypothécaire, le coût total du crédit hypothécaire est réduit des intérêts et des autres frais du crédit hypothécaire pour la période correspondant à la durée résiduelle du contrat, même si le consommateur les a supportés avant ce remboursement. »

Le litige au principal et les questions préjudicielles

12 Le 15 septembre 2017, QI a conclu avec le prédécesseur légal de Santander Bank Polska un contrat de crédit immobilier d'un montant de 106 600 zlotys polonais (PLN) (environ 24 600 euros).

13 Ce crédit a été accordé pour une durée de 360 mois et débloqué le 26 septembre 2017. Le contrat prévoyait une commission liée à l'octroi dudit crédit, payable lors de la conclusion de ce contrat et correspondant à 2,50 % du montant du même crédit, soit 2 600 PLN (environ 600 euros), qui était indiquée comme étant un élément du coût total du crédit immobilier.

14 Le 4 avril 2019, à savoir 19 mois après la signature de ce contrat, QI a remboursé l'intégralité de ce crédit. Il a donc considéré que Santander Bank Polska devait lui rembourser la commission liée à l'octroi dudit crédit à hauteur d'un montant de 2 462,78 PLN (environ 570 euros), correspondant à la durée résiduelle du même crédit, à savoir 341 mois.

15 C'est en ce sens que QI a introduit une réclamation auprès de Santander Bank Polska. Par lettre du 20 juillet 2020, celle-ci a rejeté cette réclamation et a refusé de rembourser la commission en cause.

16 QI a saisi le Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie (tribunal d'arrondissement de Varsovie-Wola à Varsovie, Pologne), qui est la juridiction de renvoi. Devant cette juridiction, Santander Bank Polska fait valoir que la commission liée à l'octroi du crédit hypothécaire consistait en un paiement unique et était donc exclue de l'obligation de restitution proportionnelle à la durée résiduelle du contrat de crédit. Si cette commission devait être partiellement remboursée, Santander Bank Polska estime que ce remboursement ne devrait pas être proportionnel à la période couverte par le remboursement anticipé par rapport à la durée de remboursement initialement convenue, mais devrait être proportionnel au bénéfice escompté par le prêteur pour l'utilisation du financement par le consommateur.

17 La juridiction de renvoi se demande, d'une part, si, à la lumière notamment de la jurisprudence de la Cour portant sur l'article 16, paragraphe 1, de la directive 2008/48, il convient de considérer que le droit pour le consommateur d'obtenir, en cas de remboursement anticipé d'un crédit hypothécaire, une réduction du coût total du crédit, visé à l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17, couvre également une commission liée à l'octroi du crédit en cause.

18 D'autre part, cette juridiction s'interroge sur la méthode de calcul devant être utilisée pour déterminer le montant de la réduction du coût total de ce crédit. Elle observe que ni les directives susmentionnées ni la jurisprudence de la Cour n'indiquent clairement la manière dont le montant de cette réduction doit être calculé. Toutefois, compte tenu notamment du fait que l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17 fait référence à la « durée résiduelle du contrat », il conviendrait, selon elle, d'accorder un remboursement proportionnel au rapport entre la période durant laquelle le contrat de crédit hypothécaire ne sera pas exécuté en raison du remboursement anticipé du crédit et la période initialement convenue, pendant laquelle ce contrat devait s'appliquer.

19 Dans ces conditions, le Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie (tribunal d'arrondissement de Varsovie-Wola à Varsovie) a décidé de surseoir à statuer et de poser à la Cour les questions préjudicielles suivantes :

« 1) L'article 25, paragraphe 1, de la directive [2014/17] doit-il être interprété de la même manière que l'article 16, paragraphe 1, de la directive [2008/48], c'est-à-dire en ce sens que le droit pour le consommateur d'obtenir une réduction du coût total du crédit hypothécaire en cas de remboursement anticipé dudit crédit couvre la totalité des frais imposés au consommateur, y compris la commission liée à l'octroi du prêt ?

2) L'obligation, prévue à l'article 25, paragraphe 1, de la directive [2014/17], de réduire le coût total du crédit hypothécaire en cas de remboursement anticipé du crédit hypothécaire doit-elle être interprétée en ce sens que le coût total dudit crédit doit être réduit proportionnellement au rapport existant entre, d'une part, la durée de la période allant du jour du remboursement anticipé du crédit au jour initialement convenu pour ce remboursement et, d'autre part, la durée de la période, initialement convenue, allant du jour de la libération du crédit au jour de son remboursement intégral, ou bien faut-il considérer que la réduction du coût total du crédit hypothécaire doit être proportionnelle au manque à gagner du prêteur, c'est-à-dire au rapport entre les intérêts restant à verser après le remboursement anticipé du crédit (dus pour la période allant du jour suivant celui du remboursement intégral effectif au jour du remboursement intégral initialement convenu) et les intérêts dus pour toute la durée du contrat de crédit initialement convenue (depuis le jour de la libération du crédit jusqu'au jour convenu pour son remboursement intégral) ? »

La procédure devant la Cour

20 Par décision du 24 mars 2022, le président de la Cour a suspendu la présente procédure dans l'attente de la décision mettant fin à l'instance dans l'affaire UniCredit Bank Austria (C-555/21).

21 Par décision du 10 février 2023, l'arrêt du 9 février 2023, [UniCredit Bank Austria](#) (C-555/21, EU:C:2023:78), a été notifié à la juridiction de renvoi, qui a été invitée à indiquer à la Cour si, compte tenu de cet arrêt, elle souhaitait maintenir sa demande de décision préjudicielle.

22 Par lettre du 13 mars 2023, déposée au greffe de la Cour le 22 mars 2023, la juridiction de renvoi a indiqué qu'elle maintenait sa demande de décision préjudicielle.

Sur les questions préjudicielles

Sur la première question

23 S'agissant de l'article 16, paragraphe 1, de la directive 2008/48, la Cour a jugé que cette disposition doit être interprétée en ce sens que le droit du consommateur à la réduction du coût total du crédit en cas de remboursement anticipé d'un crédit à la consommation relevant de cette directive inclut tous les frais imposés au consommateur (voir, en ce sens, arrêt du 11 septembre 2019, [Lexitor](#), C-383/18, EU:C:2019:702, point 36).

24 En revanche, dans son arrêt du 9 février 2023, [UniCredit Bank Austria](#) (C-555/21, EU:C:2023:78, points 27, 28 et 31), la Cour a constaté que, eu égard notamment aux particularités des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et nonobstant la rédaction quasi identique de l'article 16, paragraphe 1, de la directive 2008/48 et de l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17, le droit à la réduction du coût total du crédit visé à cette dernière disposition n'inclut pas les frais qui, indépendamment de la durée du contrat, sont mis à la charge du consommateur en faveur soit du prêteur, soit de tiers au titre de prestations qui ont déjà été exécutées intégralement au moment du remboursement anticipé.

25 En l'occurrence, la juridiction de renvoi se demande, dans le contexte d'un contrat de crédit hypothécaire régi par la directive 2014/17, si une commission prélevée lors de la conclusion d'un tel contrat, telle que celle en cause au principal, doit être considérée comme relevant de cette dernière catégorie de frais.

26 À cet égard, cette juridiction rappelle que, selon l'arrêt du 9 février 2023, [UniCredit Bank Austria](#) (C-555/21, EU:C:2023:78, points 34 et 35), le prêteur est tenu d'établir le caractère récurrent ou non des frais concernés. Dans l'affaire au principal, Santander Bank Polska n'a cependant pas présenté de ventilation des coûts du crédit hypothécaire indiquant si les frais en cause au principal sont objectivement liés à la durée du contrat de crédit. Envisageant, lorsque de telles informations font défaut, de présumer que les frais concernés sont récurrents, ladite juridiction s'interroge ainsi sur la manière dont il convient de procéder afin de déterminer si ces frais sont couverts par le droit à la réduction du coût total du crédit hypothécaire, visé à l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17.

27 Dans ces conditions, il convient de considérer que, par sa première question, la juridiction de renvoi demande, en substance, si l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17 doit être interprété en ce sens que, en l'absence d'informations fournies par le prêteur permettant à une juridiction nationale de vérifier si une commission prélevée lors de la conclusion d'un contrat de crédit hypothécaire relève de la catégorie des frais qui sont indépendants de la durée de ce contrat, cette juridiction doit considérer qu'une telle commission est couverte par le droit à la réduction du coût total du crédit visé à cette disposition.

28 En premier lieu, il importe de souligner que le législateur de l'Union a retenu une définition large de la notion de « coût total du crédit pour le consommateur » dont des frais sont susceptibles de relever (voir, en ce sens, arrêt du 9 février 2023, [UniCredit Bank Austria](#), C-555/21, EU:C:2023:78, point 23).

29 En effet, il résulte de l'article 4, point 13, de la directive 2014/17, lu en combinaison avec l'article 3, sous g), de la directive 2008/48, que la notion de « coût total du crédit pour le consommateur », au sens de la première de ces dispositions, inclut tous les coûts que le consommateur doit payer au titre du contrat de crédit et qui sont connus du prêteur, y compris les commissions. Seuls en sont expressément exclus, ainsi que le confirme le considérant 50 de la directive 2014/17, les frais de notaire, les frais d'enregistrement liés au transfert de propriété du bien immobilier, tels que les coûts d'inscription au registre foncier et les taxes afférentes à ce transfert, ainsi que les frais à la charge du consommateur en cas de non-respect des obligations prévues dans le contrat de crédit (arrêt du 9 février 2023, [UniCredit Bank Austria](#), C-555/21, EU:C:2023:78, point 24).

30 Ainsi qu'il a été indiqué au point 24 du présent arrêt, la Cour a néanmoins précisé, en se fondant notamment sur les particularités des contrats de crédit relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel, que le droit à la réduction du coût total du crédit, visé à l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17, ne couvre pas les frais qui, indépendamment de la durée du contrat, sont mis à la charge du consommateur en faveur soit du prêteur, soit de tiers au titre de prestations qui ont déjà été exécutées intégralement au moment du remboursement anticipé.

31 En deuxième lieu, il importe de relever que, en vertu de l'article 1^{er} de la directive 2014/17, lu à la lumière du considérant 15 de celle-ci, cette directive fixe un cadre commun relatif à certains aspects des dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres concernant les contrats couvrant le crédit aux consommateurs garanti par une hypothèque ou un autre crédit relatif à des biens immobiliers à usage résidentiel en vue d'assurer à ces derniers le bénéfice d'un niveau élevé de protection (arrêt du 9 février 2023, [UniCredit Bank Austria](#), C-555/21, EU:C:2023:78, point 29 et jurisprudence citée).

32 Or, l'interprétation que la Cour a retenue de l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17 dans l'arrêt du 9 février 2023, [UniCredit Bank Austria](#) (C-555/21, EU:C:2023:78), n'a pas pour conséquence de priver les consommateurs de cette protection.

33 En effet, afin d'assurer cette protection, il incombe aux juridictions nationales de veiller à ce que les frais qui, indépendamment de la durée du contrat de crédit, sont imposés au consommateur ne constituent pas objectivement une rémunération du prêteur pour l'utilisation temporaire du capital faisant l'objet de ce contrat ou pour des prestations qui, au moment du remboursement anticipé, devraient encore être fournies au consommateur (arrêt du 9 février 2023, [UniCredit Bank Austria](#), C-555/21, EU:C:2023:78, point 38).

34 Dès lors, une juridiction nationale ne saurait présumer, sur la base du seul fait qu'un coût a été acquitté par le consommateur en une seule fois lors de la conclusion du contrat de crédit hypothécaire, que ce coût relève des frais qui sont indépendants de la durée du contrat, lesquels ne peuvent dès lors entraîner la réduction du coût total du crédit visée à l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17.

35 En troisième lieu, il y a lieu d'observer que le prêteur ou, le cas échéant, l'intermédiaire de crédit ou son représentant désigné est tenu, conformément à l'article 14, paragraphes 1 et 2, de la directive 2014/17, de fournir au consommateur des informations précontractuelles sur la ventilation des frais payables par ce dernier en fonction de leur caractère récurrent ou non au moyen de la FISE. Il appartient ainsi au prêteur d'établir le caractère récurrent ou non des coûts concernés (voir, en ce sens, arrêt du 9 février 2023, [UniCredit Bank Austria](#), C-555/21, EU:C:2023:78, points 34 et 38).

36 Or, en l'occurrence, il ressort des explications fournies par la juridiction de renvoi que Santander Bank Polska n'a pas présenté de ventilation des coûts du crédit hypothécaire en cause au principal permettant à cette juridiction de déterminer si les frais en cause au principal sont objectivement liés à la durée du contrat ou si ces frais sont indépendants de cette durée.

37 Afin de garantir que le consommateur ne soit pas pénalisé par cette absence d'informations, il y a lieu de considérer que, dans une telle situation, la juridiction nationale est tenue de constater que les frais concernés ne sont pas indépendants de la durée du contrat et sont, par conséquent, couverts par le droit à la réduction du coût total du crédit visé à l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17.

38 Il s'ensuit que, lorsque le prêteur n'a pas fourni les informations nécessaires permettant à la juridiction nationale de vérifier que les frais concernés ne constituent pas une rémunération du prêteur pour l'utilisation temporaire du capital faisant l'objet du contrat de crédit hypothécaire ou une rémunération pour une prestation qui, au moment du remboursement anticipé, n'avait pas été intégralement fournie, cette juridiction doit, afin de garantir un niveau élevé de protection des consommateurs, considérer qu'il s'agit de frais liés à la durée de ce contrat, couverts par le droit à la réduction visé à l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17, et cela même si ces frais ont été payés en une seule fois lors de la conclusion dudit contrat.

39 Eu égard aux motifs qui précèdent, il y a lieu de répondre à la première question que l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17 doit être interprété en ce sens que, en l'absence d'informations fournies par le prêteur permettant à une juridiction nationale de vérifier si une commission prélevée lors de la conclusion d'un contrat de crédit hypothécaire relève de la catégorie des frais qui sont indépendants de la durée de ce contrat, cette juridiction doit considérer qu'une telle commission est couverte par le droit à la réduction du coût total du crédit visé à cette disposition.

Sur la seconde question

40 Par sa seconde question, la juridiction de renvoi demande, en substance, si l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17 doit être interprété en ce sens qu'une méthode de calcul spécifique permettant de déterminer le montant de la réduction du coût total du crédit visé à cette disposition découle de ladite disposition.

41 À cet égard, il importe d'observer, en premier lieu, que rien dans le libellé de l'article 25 de la directive 2014/17 en général, ou du paragraphe 1 de cet article en particulier, ne permet de considérer que

le législateur de l'Union aurait entendu prévoir une méthode de calcul spécifique afin de déterminer le montant de la réduction du coût total du crédit hypothécaire, visée à l'article 25, paragraphe 1, de cette directive.

42 Cette disposition se borne, d'une part, à prévoir que les États membres veillent à ce que le consommateur ait, avant l'expiration d'un contrat de crédit hypothécaire, le droit de s'acquitter, intégralement ou partiellement, des obligations qui lui incombent en vertu de ce contrat. D'autre part, ladite disposition indique que, en cas de remboursement anticipé, le consommateur a droit à une réduction du coût total du crédit qui correspond aux intérêts et aux frais dus pour la durée résiduelle du contrat.

43 Or, il ne saurait être inféré de la référence à « la durée résiduelle du contrat » que le montant de la réduction du coût total du crédit devrait être déterminé, en toute circonstance, sur la base d'une méthode consistant à appliquer un remboursement proportionnel au rapport entre la période durant laquelle le contrat de crédit hypothécaire ne sera pas exécuté en raison du remboursement anticipé et la période d'exécution de ce contrat, telle qu'initialement convenue.

44 En effet, ainsi que l'a relevé en substance M. l'avocat général au point 33 de ses conclusions, la référence à la durée résiduelle du contrat vise uniquement à délimiter dans le temps les postes de frais sur lesquels porte la réduction du coût total du crédit.

45 Une méthode de calcul spécifique pour déterminer le montant de la réduction du coût total du crédit, visée à l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17, ne peut pas non plus être déduite de l'article 25, paragraphes 2 à 5, de cette directive, ces derniers paragraphes ne prévoyant aucun critère de calcul de cette réduction.

46 À cet égard, alors que l'article 25, paragraphes 2 et 5, de la directive 2014/17 précise la manière dont les États membres peuvent délimiter l'exercice du droit au remboursement anticipé, l'article 25, paragraphe 3, de cette directive énonce la possibilité pour ces États de prévoir, en cas de remboursement anticipé du crédit hypothécaire, un droit à indemnisation du prêteur. Quant à l'article 25, paragraphe 4, de ladite directive, il précise les informations que le prêteur est tenu de communiquer au consommateur afin que ce dernier puisse examiner la faculté de procéder à un remboursement anticipé du crédit.

47 Cette lecture de l'article 25 de la directive 2014/17 est confirmée par le considérant 66 de celle-ci, qui reconnaît une large marge de manœuvre aux États membres en ce qui concerne la manière dont ils assurent le droit au remboursement anticipé du crédit hypothécaire.

48 Plus particulièrement, il découle de ce considérant que, si le législateur de l'Union a estimé opportun, du fait de l'existence de différences importantes dans les principes et les conditions de remboursement de crédit appliqués dans les États membres, d'édicter au niveau de l'Union certaines normes relatives au remboursement anticipé du crédit hypothécaire, notamment les conditions dans lesquelles ce remboursement peut avoir lieu, il a néanmoins considéré que ces États doivent pouvoir définir les conditions d'exercice du droit à un tel remboursement. Ledit considérant indique à cet égard que ces conditions peuvent notamment consister à limiter ce droit dans le temps, à prévoir un traitement différent selon le type de taux débiteur ou à prévoir un nombre restreint de circonstances dans lesquelles ledit droit peut être exercé.

49 Certes, la méthode de calcul de la réduction du coût total du crédit en cas de remboursement anticipé ne figure pas parmi les éléments relevant de la compétence des États membres qui sont expressément mentionnés au considérant 66 de la directive 2014/17. Toutefois, il convient de considérer, à l'instar de M. l'avocat général au point 43 de ses conclusions, que la méthode de calcul du montant de la réduction fait partie de ces éléments étant donné que, ainsi qu'il ressort de son libellé dans une grande partie des

versions linguistiques, l'énumération desdits éléments à ce considérant ne constitue qu'une liste non exhaustive.

50 En second lieu, il convient de relever que, si l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17 n'impose pas une méthode de calcul spécifique pour déterminer le montant de la réduction du coût total du crédit hypothécaire, visée à cette disposition, il n'en reste pas moins que la méthode utilisée doit être apte à garantir la réalisation de l'objectif de cette directive, ressortant du considérant 15 de celle-ci et rappelé au point 31 du présent arrêt, à savoir celui d'assurer un niveau élevé de protection des consommateurs dans le domaine des contrats de crédit relatifs à des biens immobiliers.

51 En l'occurrence, selon les informations dont dispose la Cour, la législation polonaise ne contient aucune disposition relative à ce calcul et le contrat de crédit hypothécaire en cause au principal n'indique pas non plus la manière dont le montant de la réduction du coût total du crédit doit être calculé.

52 Dans une telle situation, il appartient au juge national de se prononcer sur la méthode appropriée pour déterminer le montant de la réduction du coût total du crédit hypothécaire, visée à l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17, pour autant que cette méthode soit apte à assurer la réalisation de l'objectif de cette directive tendant à assurer une protection élevée des consommateurs.

53 Eu égard aux motifs qui précèdent, il y a lieu de répondre à la seconde question que l'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17 doit être interprété en ce sens qu'aucune méthode de calcul spécifique permettant de déterminer le montant de la réduction du coût total du crédit visée à cette disposition ne découle de ladite disposition.

Sur les dépens

54 La procédure revêtant, à l'égard des parties au principal, le caractère d'un incident soulevé devant la juridiction de renvoi, il appartient à celle-ci de statuer sur les dépens. Les frais exposés pour soumettre des observations à la Cour, autres que ceux desdites parties, ne peuvent faire l'objet d'un remboursement.

Par ces motifs, la Cour (troisième chambre) dit pour droit :

1) L'article 25, paragraphe 1, de 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 et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) n° 1093/2010,

doit être interprété en ce sens que :

en l'absence d'informations fournies par le prêteur permettant à une juridiction nationale de vérifier si une commission prélevée lors de la conclusion d'un contrat de crédit hypothécaire relève de la catégorie des frais qui sont indépendants de la durée de ce contrat, cette juridiction doit considérer qu'une telle commission est couverte par le droit à la réduction du coût total du crédit visé à cette disposition.

2) L'article 25, paragraphe 1, de la directive 2014/17

doit être interprété en ce sens que :

aucune méthode de calcul spécifique permettant de déterminer le montant de la réduction du coût total du crédit visée à cette disposition ne découle de ladite disposition.

Signatures

* Langue de procédure : le polonais.

