



COMMUNIQUE DE PRESSE n° 182/24

Luxembourg, le 17 octobre 2024

Arrêt de la Cour dans l'affaire C-76/22 | Santander Bank Polska

Remboursement anticipé d'un crédit immobilier : le consommateur peut récupérer une partie de la commission liée à l'octroi du crédit s'il n'a pas été informé que cette dernière ne dépend pas de la durée du contrat

Il en va de même lorsque le consommateur a payé cette commission en une seule fois lors de la conclusion du contrat de crédit

En Pologne, une consommatrice a souscrit un crédit hypothécaire pour une durée de 360 mois. Lors de la conclusion du contrat de crédit, elle a payé une commission liée à l'octroi du prêt, qui était comprise dans le coût total de celui-ci.

La consommatrice a remboursé l'intégralité du crédit 19 mois plus tard. Elle a demandé à la banque de lui rembourser la partie de la commission en question correspondant à la durée résiduelle du contrat, à savoir 341 mois. Sa réclamation ayant été rejetée par la banque, la consommatrice a saisi la justice.

Éprouvant des doutes quant à l'interprétation de la directive sur les contrats de crédits immobiliers souscrits par les consommateurs ¹, la juridiction polonaise saisie demande à la Cour de justice si, en cas de remboursement anticipé d'un crédit hypothécaire, la commission liée à l'octroi de ce crédit devrait être partiellement remboursée. Elle souligne à cet égard que la banque n'a pas indiqué au consommateur si les frais en cause sont objectivement liés à la durée du contrat de crédit. Dans l'affirmative, le juge polonais interroge la Cour sur la méthode de calcul de la somme devant être restituée à la consommatrice.

La Cour rappelle que le prêteur d'un crédit immobilier doit fournir au consommateur des informations précontractuelles sur la ventilation des frais, en fonction de leur caractère récurrent ou non ². **En l'absence d'informations permettant de déterminer si les frais concernés dépendent de la durée du contrat ou non, ceux-ci doivent être considérés comme tels et pouvant faire l'objet, en cas de remboursement anticipé, d'une réduction. Or, la banque ne semble pas avoir fourni à la consommatrice de telles informations en ce qui concerne la commission litigieuse. Dans une telle situation, le juge national doit constater que cette commission est également couverte par le droit du consommateur à la réduction du coût total du crédit.**

En effet, selon la Cour, le consommateur ne peut pas être pénalisé par l'absence d'informations que le prêteur est obligé de lui fournir. En outre, **le fait qu'un coût a été acquitté par le consommateur en une seule fois lors de la conclusion du contrat ne signifie pas nécessairement que ce coût soit indépendant de la durée du contrat** et, partant, ne puisse pas être restitué partiellement.

La Cour observe également que **le droit de l'Union n'impose pas une méthode de calcul spécifique pour déterminer le montant de la réduction du coût total du crédit**. Il incombe au juge national de se prononcer sur ce point en utilisant une méthode qui assure une protection élevée des consommateurs.

RAPPEL : Le renvoi préjudiciel permet aux juridictions des États membres, dans le cadre d'un litige dont elles sont saisies, d'interroger la Cour sur l'interprétation du droit de l'Union ou sur la validité d'un acte de l'Union. La Cour ne tranche pas le litige national. Il appartient à la juridiction nationale de résoudre l'affaire conformément à la décision de la Cour. Cette décision lie, de la même manière, les autres juridictions nationales qui seraient saisies d'un problème similaire.

Document non officiel à l'usage des médias, qui n'engage pas la Cour de justice.

Le [texte intégral](#), [et le cas échéant, le résumé](#) de l'arrêt sont publiés sur le site CURIA le jour du prononcé.

Contact presse : Amanda Nouvel ☎ (+352) 4303 2524.

Des images du prononcé de l'arrêt sont disponibles sur « [Europe by Satellite](#) » ☎ (+32) 2 2964106.

Restez connectés !



¹ [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.

² Au moyen de la Fiche d'information standardisée européenne (FISE) qui permet d'accéder à toutes les informations personnalisées relatives aux principales caractéristiques du prêt ou encore aux conditions de remboursement anticipé.