Journal officiel
de l'Union européenne

FR
Série L

2026/849

23.7.2026

RÈGLEMENT DÉLÉGUÉ (UE) 2026/849 DE LA COMMISSION

du 16 avril 2026

complétant le règlement (UE) nº 575/2013 du Parlement européen et du Conseil par des normes techniques de réglementation précisant ce qui constitue un mécanisme juridique équivalent garantissant qu'un bien en cours de construction sera achevé dans un délai raisonnable

(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

LA COMMISSION EUROPÉENNE,

vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne,

vu le règlement (UE) nº 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et modifiant le règlement (UE) nº 648/2012 ([1]), et notamment son article 124, paragraphe 14,

considérant ce qui suit:

(1) Afin de garantir qu'un bien en cours de construction, tel qu'il est visé à l'article 124, paragraphe 3, point a), iii), du règlement (UE) nº 575/2013, sera achevé dans un délai raisonnable, le mécanisme juridique visé à l'article 124, paragraphe 3, point a), iii), 2), dudit règlement devrait prévoir un fournisseur de protection capable d'agir dans un délai raisonnable et ayant une solvabilité suffisante.

(2) Les établissements de crédit et les entreprises d'assurance agréés dans l'Union sont soumis à des exigences prudentielles robustes. C'est pourquoi ils sont les mieux placés pour agir en tant que fournisseurs de protection.

(3) Pour que le mécanisme juridique visé à l'article 124, paragraphe 3, point a), iii), 2), du règlement (UE) nº 575/2013 soit équivalent aux modalités prévues audit article, ce mécanisme devrait être inscrit dans le droit national applicable à la construction du bien immobilier résidentiel.

(4) Si la protection est fournie par l'entité qui en bénéficie également, il n'y a pas de réduction du risque, puisque cette entité serait à la fois bénéficiaire de la garantie et redevable de celle-ci. Par conséquent, lorsque l'établissement prêteur et le fournisseur de protection appartiennent tous deux au même groupe, le traitement en question ne devrait pas pouvoir s'appliquer au niveau consolidé. Au lieu de cela, la comptabilisation d'avantages en termes d'atténuation du risque découlant de la garantie d'achèvement, à savoir le traitement du bien immobilier comme s'il était achevé, devrait être limitée au calcul des fonds propres requis au niveau de l'établissement.

(5) Étant donné que la coexistence de plusieurs fournisseurs de protection pourrait entraver la coordination nécessaire à l'achèvement de l'ensemble du bien immobilier, il y a lieu d'exiger soit que les toutes les garanties d'achèvement pour toutes les unités d'habitation du bien immobilier résidentiel en cours de construction soient fournies par une même entité, soit que plusieurs fournisseurs de protection donnent une garantie unique en en étant solidairement responsables.

(6) Afin que le caractère effectif de la garantie d'achèvement soit préservé et que le fournisseur de protection reste attaché à l'achèvement du bien immobilier résidentiel en temps voulu, le fournisseur de protection ne devrait pas être autorisé à augmenter le coût effectif de la protection, ni à en réduire unilatéralement la durée, ni à l'annuler, ni à s'exonérer de ses obligations d'une autre manière, sauf en cas d'événements imprévisibles et inévitables couverts par une autre assurance ou garantie.

([1]) JO L 176 du 27.6.2013, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj.

(7) Une garantie d'achèvement peut être transformée en garantie de remboursement, ce qui peut avoir pour conséquence que le débiteur reçoit une compensation financière du fournisseur de protection. Afin d'éviter que le débiteur ne puisse disposer librement d'une telle compensation, il devrait être tenu de la transférer à l'établissement prêteur, afin de rembourser le prêt garanti par le bien immobilier inachevé.

(8) Le présent règlement se fonde sur le projet de normes techniques de réglementation soumis à la Commission par l'Autorité bancaire européenne (ABE).

(9) L'ABE a procédé à des consultations publiques ouvertes sur le projet de normes techniques de réglementation sur lequel se fonde le présent règlement, analysé les coûts et avantages potentiels qu'il implique et sollicité l'avis du groupe des parties intéressées au secteur bancaire institué en application de l'article 37 du règlement (UE) n° 1093/2010 du Parlement européen et du Conseil ([2]),

A ADOPTÉ LE PRÉSENT RÈGLEMENT:

Article premier

Mécanisme juridique équivalent

1. Un mécanisme juridique garantissant que le bien en cours de construction sera achevé dans un délai raisonnable, tel qu'il est visé à l'article 124, paragraphe 3, point a), iii), 2), du règlement (UE) n° 575/2013, respecte les conditions énoncées aux paragraphes 2 à 13.

2. La garantie d'achèvement est requise par la législation de l'État membre dans lequel le bien immobilier résidentiel est en cours de construction.

3. Le mécanisme juridique exige et fait en sorte que la garantie d'achèvement ait un caractère exécutoire, qu'elle s'applique jusqu'à l'achèvement de la construction du bien immobilier résidentiel et qu'elle soit consignée par écrit.

4. La garantie d'achèvement visée au paragraphe 2 est offerte par un fournisseur de protection, qui est soit un établissement de crédit au sens de l'article 4, paragraphe 1, point 3), du règlement (UE) n° 575/2013, soit une entreprise d'assurance au sens de l'article 4, paragraphe 1, point 5), dudit règlement.

5. Lorsque le fournisseur de protection et l'établissement prêteur font partie d'un même groupe, la garantie d'achèvement ne peut pas être considérée comme un mécanisme juridique équivalent applicable au niveau consolidé d'un groupe les incluant tous deux.

6. La pondération de risque applicable à une exposition directe non garantie sur le fournisseur de protection ne dépasse pas 30 % de l'exposition en question au titre des articles 120 à 122 du règlement (UE) n° 575/2013.

7. La portée de la garantie d'achèvement visée au paragraphe 2 est clairement définie dans les documents contractuels établis entre l'établissement prêteur, le fournisseur de protection et le débiteur.

8. La garantie d'achèvement visée au paragraphe 2 est valable jusqu'à l'achèvement de la construction du bien immobilier résidentiel.

9. Si le bien immobilier résidentiel comporte plusieurs unités d'habitation, toutes les unités d'habitation sont couvertes par une garantie d'achèvement unique, fournie soit par un seul fournisseur de protection, soit par plusieurs fournisseurs de protection qui sont solidairement responsables de ladite garantie.

([2]) Règlement (UE) n° 1093/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité bancaire européenne), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/78/CE de la Commission (JO L 331 du 15.12.2010, p. 12, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2010/1093/oj).

10. En vertu de la garantie d'achèvement, l'obligation du fournisseur de protection est activée en temps voulu, sans conditions limitant l'activation de la garantie d'achèvement. Un défaut du débiteur n'empêche pas l'activation de la garantie d'achèvement.

11. La garantie d'achèvement ne contient aucune clause permettant au fournisseur de protection de prendre, pour des raisons autres que celles sous le contrôle direct du débiteur, y compris une augmentation du risque que le promoteur immobilier n'achève pas le bien en cours de construction, l'une quelconque des mesures suivantes:

a) augmenter le coût effectif de la garantie d'achèvement;

b) annuler la garantie d'achèvement;

c) réduire unilatéralement le montant ou la durée de la garantie d'achèvement;

d) libérer le fournisseur de protection:

   i) de l'obligation d'achever en temps voulu le bien immobilier en cours de construction comme indiqué au paragraphe 12, point a);

   ii) de l'obligation de paiement visée au paragraphe 12, point b), lorsqu'une garantie d'achèvement est transformée en garantie de remboursement.

Le point d) ne s'applique pas en cas d'événements imprévisibles et inévitables qui échappent au contrôle des parties concernées, à condition que ces événements soient couverts par une autre assurance ou garantie en faveur du fournisseur de protection, de l'établissement prêteur ou du débiteur.

12. Dès qu'il n'est plus garanti que la construction du bien immobilier résidentiel sera achevée dans un délai raisonnable, le fournisseur de protection est tenu:

a) de financer, dans les meilleurs délais et sans limitation ni plafond, y compris en cas d'éventuels dépassements budgétaires, tous les coûts de construction restants jusqu'à l'achèvement complet de la construction du bien immobilier résidentiel;

b) lorsqu'une garantie d'achèvement est transformée en garantie de remboursement conformément à l'article 2, de verser sans retard indu à l'établissement prêteur, directement ou par l'intermédiaire du débiteur, un montant au moins égal au montant encore dû par le débiteur à l'établissement prêteur en lien avec le bien immobilier résidentiel inachevé.

13. Le débiteur et l'établissement prêteur disposent, dans tous les États membres concernés, d'un droit juridiquement exécutoire à l'encontre du fournisseur de protection pour les obligations prévues au paragraphe 12, points a) et b).

Article 2

Conversion d'une garantie d'achèvement en garantie de remboursement

Une garantie d'achèvement ne peut être convertie en garantie de remboursement que si l'ensemble des conditions suivantes sont remplies:

a) le montant visé à l'article 1er, paragraphe 12, point b), devient légalement exigible immédiatement;

b) si le fournisseur de protection paie le montant visé à l'article 1er, paragraphe 12, point b), par l'intermédiaire du débiteur, ce dernier est légalement tenu de rembourser le montant reçu à l'établissement prêteur immédiatement après l'avoir reçu du fournisseur de protection;

c) une fois la garantie de remboursement activée, aucun tirage supplémentaire n'est possible au titre de l'exposition garantie par le bien immobilier inachevé, à moins qu'un nouveau mécanisme juridique équivalent répondant à tous les critères énoncés à l'article 1er ne soit mis en place pour rendre de tels tirages possibles.

Article 3

Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le vingtième jour suivant celui de sa publication au *Journal officiel de l'Union européenne*.

Le présent règlement est obligatoire dans tous ses éléments et il est directement applicable dans tout État membre.

Fait à Bruxelles, le 16 avril 2026.

Par la Commission
La présidente
Ursula VON DER LEYEN