



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Prets

Question écrite n° 16772

Texte de la question

M. Didier Migaud appelle l'attention de M. le ministre de l'économie sur les problèmes de surendettement. En effet, la loi du 13 juillet 1979 a prévu un mécanisme de protection des emprunteurs immobiliers qui prévoit notamment : 1/ qu'après une offre préalable faite par un organisme financier, l'emprunteur ne peut accepter avant dix jours (sous peine de nullité) et dispose ensuite de vingt jours pour formuler son acceptation (l'offre étant caduque à l'expiration de ces délais : articles 7 et 8). 2/ Que si le crédit n'est pas obtenu toute somme versée d'avance par l'emprunteur doit lui être restituée sans aucune retenue (article 17). Par plusieurs arrêts, la Cour de cassation a jugé que le crédit était considéré comme obtenu dès qu'une offre conforme aux demandes était formulée auprès de l'emprunteur. Cette analyse qui institue une présomption, paraît contraire au texte de la loi de 1979 puisqu'elle rend sans intérêt l'acceptation (ou non) de l'emprunteur et par là les délais institués pour le protéger. Elle lui interdit aussi de renoncer à son projet même en cas de motif légitime (perte d'emploi, accident, maladie, changement de formule de taux...). Aussi, il lui demande s'il a l'intention de proposer une modification législative pour mieux protéger les emprunteurs immobiliers tel que le prévoyait l'esprit de la loi du 13 juillet 1979.

Texte de la réponse

L'article L. 312-16 du code de la consommation dispose que, lorsque le compromis ou la promesse de vente indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts, ce contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement. Dans le cas où la condition suspensive n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable. La Cour de cassation a effectivement défini la notion « d'obtention du ou des prêts », qui pouvait s'entendre de trois manières : la réception par l'emprunteur de l'offre préalable de crédit, son acceptation ou la mise à disposition des fonds. Elle a estimé que la condition suspensive d'obtention d'un prêt est réputée réalisée, « dès la présentation d'une offre régulière correspondant aux caractéristiques du financement de l'opération sollicitée ». En revanche, lorsque le contrat principal ne contient aucune indication, ou encore des indications qui ne sont pas suffisamment précises, sur les caractéristiques de son financement, la condition suspensive d'obtention du prêt sera subordonnée à l'acceptation effective de l'offre préalable de crédit. Cette analyse, qui se fonde sur le droit des contrats, n'est pas contraire à la législation sur la protection du consommateur dans le domaine du crédit immobilier. Il s'ensuit que l'acquéreur d'un bien immobilier, qui renonce au prêt qui lui est proposé, en vertu du délai de réflexion que la loi sur le crédit immobilier lui accorde, s'expose à perdre l'acompte versé auprès du vendeur de l'immeuble, sauf à établir l'existence d'un motif légitime. Afin de ne pas introduire de déséquilibre entre les acquéreurs et les professionnels, il a toujours été admis par la jurisprudence qu'il convenait au cas par cas de vérifier, si, pour l'application de l'article 1178 du code civil, l'acquéreur a ou non empêché l'accomplissement de la condition suspensive. Or, dans le cas où le consommateur a défini précisément les modalités de son financement et que l'offre préalable de crédit répond à ces exigences, le consommateur n'est pas fondé à refuser le prêt. Par contre, toute modification de la situation de l'emprunteur le mettant dans l'impossibilité d'accepter l'offre sera prise en compte comme motif sérieux pour ne pas réaliser la condition suspensive, ce qui permet la récupération de l'acompte versé au vendeur.

Données clés

Auteur : [M. Migaud Didier](#)

Circonscription : - SOC

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16772

Rubrique : Banques et établissements financiers

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 juillet 1994, page 3648

Réponse publiée le : 31 octobre 1994, page 5428