Image not found or type unknown

Le crédit immobilier et sa réglementation

publié le **26/03/2012**, vu **23776 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La réglementation du crédit immobilier s'inscrit dans le cadre d'une volonté politique de permettre au plus grand nombre de pouvoir accéder à la propriété. Le crédit immobilier est régi par trois séries de textes. D'une part, le crédit immobilier est un contrat de prêt d'argent, il relève donc du droit commun des prêts d'argent contenu dans les articles 1905 à 1914 du Code civil. Il relève aussi du Code monétaire et financier en ce que celui-ci traite de la distribution des prêts, des opérations de crédit ou du taux légal. Mais surtout, le crédit immobilier relève des articles L312-1 à L312-36 du Code de la consommation, des articles L313-1 à L313-16 du même code qui traitent des dispositions communes au crédit à la consommation et au crédit immobilier et des articles R312-1 à R313-10 du Code de la consommation. Les articles du code de la consommation représentent un droit dérogatoire au droit commun du prêt. Par conséquent, si ce droit spécial n'est pas applicable il convient de revenir au droit commun. En l'absence de définition légale on peut dire que le contrat de crédit immobilier est un contrat synallagmatique conclu entre un prêteur et un emprunteur aux fins de financer l'achat ou la construction d'un immeuble. Ce contrat de crédit immobilier, lorsqu'il entre dans le champ d'application des article L312-1 et suivants du Code de la consommation un contrat formaliste qui engendre des obligations partiellement définies par la loi. Seront ici envisagées la formation du crédit immobilier et le contentieux du crédit immobilier.

La réglementation du crédit immobilier s'inscrit dans le cadre d'une volonté politique de permettre au plus grand nombre de pouvoir accéder à la propriété.

Le crédit immobilier est régi par trois séries de textes. D'une part, le crédit immobilier est un contrat de prêt d'argent, il relève donc du droit commun des prêts d'argent contenu dans les articles 1905 à 1914 du Code civil. Il relève aussi du Code monétaire et financier en ce que celui-ci traite de la distribution des prêts, des opérations de crédit ou du taux légal.

Mais surtout, le crédit immobilier relève des articles L312-1 à L312-36 du Code de la consommation, des articles L313-1 à L313-16 du même code qui traitent des dispositions communes au crédit à la consommation et au crédit immobilier et des articles R312-1 à R313-10 du Code de la consommation.

Les articles du code de la consommation représentent un droit dérogatoire au droit commun du prêt. Par conséquent, si ce droit spécial n'est pas applicable il convient de revenir au droit commun.

En l'absence de définition légale on peut dire que le contrat de crédit immobilier est un contrat synallagmatique conclu entre un prêteur et un emprunteur aux fins de financer l'achat ou la construction d'un immeuble.

Ce contrat de crédit immobilier, lorsqu'il entre dans le champ d'application des article L312-1 et suivants du Code de la consommation un contrat formaliste qui engendre des obligations

partiellement définies par la loi.

Seront ici envisagées la formation du crédit immobilier et le contentieux du crédit immobilier.

I- La formation du crédit immobilier :

Les dispositions relatives au crédit immobilier ont tous pour objectif d'attirer l'attention de l'emprunteur sur la portée de son engagement.

- **L'encadrement de la publicité en faveur du crédit immobilier :**

Tout d'abord, le texte vise toute publicité, quel qu'en soit le support, dès lors qu'elle est reçue ou perçue en France

La cour de cassation a ainsi précisé que (Cass. crim., 12 nov. 1986 : Bull. crim. 1986, n° 861), ***"constitue une publicité, au sens de la loi du 27 décembre 1973, tout moyen d'information destiné à permettre à un client potentiel de se faire une opinion sur les résultats qui peuvent être attendus du bien ou du service proposé***".

Autrement dit, peu importe le support publicitaire.

De même, pour que ces dispositions s'appliquent, la publicité doit visée un crédit immobilier au sens de l'article L312-4du code de la consommation.

La Cour de cassation ayant une interprétation extensive de cet article considère que sont concernés par ces dispositions non seulement les contrats de prêts immobiliers proprement dits, mais aussi toute publicité impliquant le recours à un prêt.

Par ailleurs, la qualité de l'annonceur importe peu : il peut s'agir d'un établissement financier mais aussi d'un promoteur

Individuel, d'un entrepreneur ou artisan *(Rép. min. n° 40837 : JOAN Q 9 mars 1981, p. 1030)*.

- **Le contenu du message publicitaire :**

L'article L. 312-4 du Code de la consommation exige que toute publicité faite, reçue ou perçue en France, qui, quel que soit son support, est relative à l'une des opérations susvisées, doit préciser :

- l'identité du prêteur,
- la nature du prêt
- l'objet du prêt.

Si cette publicité comporte un ou plusieurs éléments chiffrés, elle doit préciser en outre la durée de l'opération proposée ainsi que le coût total et le taux effectif global du crédit *(Cass. crim., 4 juill. 1990 : Bull. inf. C. Cass., 1er déc. 1990, n° 139*)

- **Sanction :**

L'annonceur, qui ne respecte pas les règles relatives à la publicité, encourt une peine d'amende *(C. consom. art. L. 312-32)*. L'alinéa 2 de ce même article renvoie aux dispositions relatives à la publicité trompeuse pour la procédure et les sanctions complémentaires

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

II- Rappel de quelques règles en matière de contentieux relatif au crédit immobilier :

- **Sur la compétence du tribunal :**

Le législateur n'a pas établi un privilège de juridiction comme il l'a fait en matière de crédit à la consommation *(Cass. 1re civ., 23 nov. 2004 : JurisData n° 2004-025793)*

En conséquence, ce sont les règles du droit commun de la procédure civile qui s'appliquent. Le tribunal compétent, pour les litiges issus d'une relation relative au crédit immobilier, est donc dépendant de la valeur sur laquelle porte ce litige.

- **Sur le délai de prescription :**

A la différence du crédit à la consommation, aucun délai-préfix n'apparaît en matière de crédit immobilier.

La qualification du crédit sera d'autant plus importante qu'il s'agira de savoir si l'action devait être intentée dans le délai de l'article L. 311-37 du Code de la consommation

La prescription de l'action en matière de crédit immobilier obéit donc aux règles du droit commun.

Toute action en matière de crédit immobilier se prescrit donc par cinq ans sauf si des prescriptions plus courtes sont édictées.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés