



# Prêt immobilier et clause de domiciliation de revenus à compter du 1er janvier 2018

Actualité législative publié le **07/09/2017**, vu **3346 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

**Sort de la domiciliation des revenus accessoire à un prêt immobilier à compter du 1er janvier 2018, entre avantage individualisé obligatoire et domiciliation désormais délimitée dans le temps,**

Il convient de s'intéresser l'encadrement de la clause de domiciliation de revenus en matière de crédit immobilier qui a fait l'objet d'une ordonnance en ce mois de juin 2017 et qui est venu apporter un certain nombre de modifications salutaires en pareille matière, tant il vrai que les établissements bancaires ont la fâcheuse habitude d'abuser de cette clause qui consiste notamment à imposer la domiciliation des salaires et des revenus de l'emprunteur au sein même de l'établissement qui lui prête de l'argent.

Cette pratique est acquise de longue date et consiste à imposer à l'emprunteur que celui-ci place l'ensemble de ses revenus de son activité salariale ou libérale sur un compte ouvert dans les livres de la banque qui a vocation à lui octroyer un crédit

Cette ordonnance de juin 2017 est salubre car jusqu'alors cette pratique ne faisait pas l'objet d'une réglementation particulière et seule une recommandation de la Commission des clauses abusives était venue réglementer les abus et les pratiques critiquables des établissements bancaires.

C'est dire dans quelles mesures les établissements bancaires avaient les coudées franches....,

Déjà en son temps cette recommandation avait pour effet notamment de sanctionner les établissements bancaires qui consentiraient un prêt immobilier et qui n'auraient pas formalisé clairement par une offre particulière la contrepartie de la domiciliation des salaires ainsi que la mise en place des moyens de paiement.

En son article 7, la recommandation n°04-03 de la Commission des clauses abusives précisait qu'était abusive l'obligation pour l'emprunteur de verser, pendant toute la durée du prêt, l'ensemble de ses revenus sur un même compte de l'établissement prêteur sous peine de déchéance du terme alors même que l'emprunteur aura satisfait à ses remboursement et de ne prévoir aucune contrepartie à ladite obligation

La condition de domiciliation doit être clairement indiquée dans l'offre de prêt, comme le précise l'article L. 313-25 du Code de la Consommation:

« Indique si le prêt est subordonné à la condition de domiciliation mentionnée à l'article L. 313-25-1.

*Si c'est le cas, sont mentionnés :*

- *la durée de celle-ci,*
- *le cas échéant les frais d'ouverture et de tenue du compte sur lequel les salaires ou revenus assimilés sont domiciliés,*
- *ainsi que la nature de l'avantage individualisé consenti en contrepartie par le prêteur.*

*L'offre doit permettre d'identifier clairement cet avantage en mentionnant les conditions, de taux ou autres, au regard desquelles elle est établie, et qui seraient appliquées par le prêteur si l'exigence de domiciliation n'était plus respectée par l'emprunteur ».*

Un nouvel article L313-25-1 est également rajouté au sein du livre 3 du Code de la Consommation et qui prévoit que le prêteur peut conditionner l'offre de prêt mentionnée à l'article [L. 313-24](#) à la domiciliation par l'emprunteur de ses salaires ou revenus assimilés sur un compte de paiement mentionné à l'article [L. 314-1](#) du code monétaire et financier, sous réserve pour ce prêteur de faire bénéficier en contrepartie l'emprunteur d'un avantage individualisé.

Cette condition ne peut être imposée à l'emprunteur au-delà d'une durée maximale fixée par décret en Conseil d'Etat.

Au terme du délai prévu par le contrat de crédit, l'avantage individualisé est acquis à l'emprunteur jusqu'à la fin du prêt

Si, avant le terme de ce délai, l'emprunteur cesse de satisfaire à la condition de domiciliation susmentionnée, le prêteur peut mettre fin, pour les échéances restant à courir jusqu'au terme du prêt, à l'avantage individualisé mentionné au premier alinéa, et appliquer les conditions, de taux ou autres, mentionnées au 10° de l'article L. 313-25

Enfin, l'ordonnance précise que :

*« lorsque les modifications au contrat de crédit initial portent sur" la domiciliation des revenus " l'avenant mentionne cette condition, sa durée, le cas échéant les frais de tenue du compte sur lequel les salaires et revenus assimilés sont domiciliés, la nature de l'avantage individualisé consenti en contrepartie par le prêteur et les conditions, de taux ou autres".*

L'ordonnance vient clairement sanctionner les clauses contractuelles qui prévoiraient que l'emprunteur ouvre un compte de dépôt dans les livres de l'établissement bancaire prêteur et que ce dernier serait autorisé à débiter le compte de l'emprunteur du montant des sommes éligibles,

Cette même ordonnance sanctionne également les clauses stipulant que l'emprunteur est obligé de domicilier auprès du prêteur ses revenus quelle que soit leur nature et origine du prêt.

Immanquablement, fort de nombreuses dérives, l'ordonnance de 2017 relative aux offres de prêts immobiliers est la bienvenue puisqu'elle vient enfin réglementer clairement la domiciliation des salaires, revenus et assimilés de l'emprunteur.

Cette ordonnance reprend les recommandations prises par la Commission des clauses abusives en rappelant dans un article L 341-34 du Code de la Consommation « *-Est réputée non écrite toute clause par laquelle le prêteur subordonne l'octroi du prêt ou la conclusion de l'avenant au contrat de crédit initial à la condition de domiciliation mentionnée à l'article L. 313-25-1 sans l'assortir en contrepartie de l'avantage individualisé mentionné au même article. Il en va de même de toute clause par laquelle le prêteur exige le respect de cette condition au-delà de la durée déterminée en application du même article. »*

Ces dispositions sont satisfaisantes et vont s'appliquer aux offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 ainsi qu'aux avenants modifiant les contrats conclus à la suite de ces offres.

Par conséquent, cela est une véritable réforme pour les établissements bancaires qui doivent faire des véritables efforts en terme de domiciliation des revenus,

Désormais, il leur appartient d'établir un avantage individualisé en contre partie d'une telle clause.

Cette réforme permet également une domiciliation délimitée dans le temps.

Tout laisse à penser que le délai qui va être fixé prochainement par décret en Conseil d'Etat devrait être de 10 ans, durée annoncée en Conseil des Ministres.

A l'issue de ce délai, l'avantage individualisé consenti par l'établissement bancaire à l'emprunteur est considéré comme définitivement acquis au prêteur et ce jusqu'au terme du contrat du crédit immobilier, ce qui est extrêmement rassurant et vient éviter des « sautes d'humeur » de l'établissement bancaire.

Surtout, il appartient d'assujettir l'établissement bancaire à une véritable obligation de conseil et d'information qui est désormais renforcée car le prêteur doit préciser dans l'acte de prêt la nature de l'avantage qu'il accorde en contre partie de la domiciliation, cet avantage devant être individualisé sous peine de sanction.

Cette réforme vient donc libérer l'emprunteur d'une certaine « prise d'otages », qui n'apparaît pas forcément clairement au démarrage lorsque le prêt est octroyé et permet « in fine » à l'emprunteur une certaine liberté de manœuvre pour qu'il puisse clairement faire son choix en toute connaissance de cause et permet à l'établissement bancaire de mieux remplir ses obligations d'information, de conseil et de mise en garde ce qu'elle omet parfois de faire.

Si la réglementation va dans le bon sens, il n'y a plus qu'à espérer que les juridictions du fond seront sanctionner comme il se doit les établissements bancaires fautifs,

Et en pareille matière, il est encore fort à parier que la jurisprudence sera foisonnante,

Pourvu qu'elle protège bien l'emprunteur,

Car de prime abord, tel est l'esprit de l'ordonnance en question.