



Crédits à taux variable : conditions d'octroi et information des emprunteurs par le banquier prêteur

publié le 20/01/2014, vu 5494 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le code de la consommation prévoit des règles impératives qui encadrent les contrats de crédit immobilier et garantissent l'information et la protection de l'emprunteur.

Depuis la loi dite « Scrivener », du 13 juillet 1979, codifiée aux articles 312-1 et suivants du code de la consommation, les offres préalables de crédit sont encadrées et le consommateur doit disposer d'une information complète sur le crédit qui lui sera accordé ainsi que d'un délai de réflexion.

Ainsi, les offres préalables de crédit doivent notamment comporter l'identité des parties, la nature du prêt, son objet, son montant, la date de mise à disposition des fonds, l'échéancier détaillé des amortissements comportant les dates, le montant global de chaque échéance avec la part d'amortissement du capital et la part des intérêts et la notice d'information du contrat d'assurance indiquant les risques garantis ainsi que les modalités de mise en jeu de l'assurance.

Les prêts à taux variable supposent que les modalités d'indexation soient clairement exprimées dans l'offre de crédit, à savoir l'indice de référence, la marge sur l'indice de référence, la périodicité de révision, la sécurité éventuelle et l'établissement d'un tableau d'amortissement prévisionnel.

L'offre de crédit doit également indiquer le coût total du crédit, le taux effectif global (tenant compte du taux nominal du crédit, des frais de dossier et des primes d'assurance), les assurances, les garanties souscrites en cas de défaillance de l'emprunteur, les conditions du transfert du prêt, les frais d'annulation du prêt ainsi que le délai de réflexion accordé.

L'offre doit être valable au moins trente jours.

Le délai de réflexion, durant lequel le consommateur ne peut accepter l'offre, est de dix jours minimum à compter du lendemain du jour de la réception de l'offre.

Si l'emprunteur peut toujours rembourser par anticipation le solde de son prêt, l'établissement bancaire ou de crédit peut aussi refuser les remboursements inférieurs à 10 % du prêt.

En cas de remboursement anticipé du solde du prêt, l'indemnité ne peut excéder la valeur d'un semestre d'intérêts sur le capital restant dû avant le remboursement, sans pouvoir excéder 3 % du capital restant dû.

Aucune indemnité ne peut être réclamée lorsque le remboursement est consécutif à la vente du logement suite à un changement de lieu de travail, à la cessation de l'activité professionnelle ou au décès de l'emprunteur ou de son conjoint.

En outre, les offres de crédits ne peuvent pas être accordées à n'importe quel client.

En effet, la loi « Neiertz », du 31 décembre 1989, a imposé aux banques de respecter certaines conditions pour l'octroi de leur crédit pour tenir compte de la situation de fortune de leurs clients.

A cet égard, l'article L. 313-3 du code de la consommation considère comme usuraire (abusif) « tout prêt conventionnel consenti à un taux effectif global (TEG) qui excède, au moment où il est consenti, de plus du tiers, le taux effectif moyen pratiqué au cours du trimestre précédent par les établissements de crédit pour des opérations de même nature comportant des risques analogues ».

En conséquence, les établissements bancaires et de crédit ne peuvent en principe accorder de crédit qu'à une personne dont la capacité d'emprunt a été analysée en détail préalablement et dont le risque a été calculé.

Ainsi, la jurisprudence considère qu'un établissement de crédit manque à son devoir de mise en garde lorsqu'il consent à un emprunteur un prêt disproportionné au regard de ses capacités financières de remboursement compte tenu de ses revenus actuels et prévisibles.

Par ailleurs, les nombreux dispositifs qui se sont succédés en faveur de l'investissement locatif (« Quilès-Méhaignerie », « Périssol », « Besson », « de Robien », « Borloo », « Scellier », « Duflot » etc) ont offert aux investisseurs la possibilité de bénéficier d'allègements fiscaux avec l'acquisition de logements bas de gamme, à la localisation contestable et inadaptés à la demande.

Aussi, la simple stabilisation des prix du marché immobilier peut mettre les emprunteurs qui revendent leur bien en difficulté, compte tenu des coûts d'entrée dans l'accession.

La qualité de l'information donnée par les banques doit donc en principe permettre aux emprunteurs de se voir proposer des prêts dont le profil et les caractéristiques sont adaptées à leur projet et leurs facultés financières.

En tout état de cause, les tableaux d'amortissement calculés en fonction de taux d'appel induisent en erreur les emprunteurs et constituent une véritable tromperie des emprunteurs susceptible de permettre la mise en jeu de la responsabilité de la banque et la remise en cause du contrat aux frais de la banque.

A cet égard, aux termes de son rapport d'information présenté en commission à l'Assemblée nationale, le 26 mars 2008, le député Frédéric Lefebvre observait :

« Afin de garantir aux emprunteurs la compréhension du mode de révision de leur prêt et de leur permettre de prendre conscience des implications de la variation dès la première révision, il convient de supprimer purement et simplement les taux d'appel ».

Les réclamations d'emprunteurs portent essentiellement sur l'application des clauses de révision de leur contrat et, plus précisément, manifestent un défaut de compréhension – ou d'explication correcte des vendeurs – de ces clauses.

Alors que les mécanismes de révision complexes utilisés ne permettent toujours pas aux emprunteurs de comprendre les futures hausses de mensualités, l'article 25 de la loi pour le développement de la concurrence au service des consommateurs du 3 janvier 2008 insère un 2° *ter* à l'article L. 312-8 du code de la consommation ainsi rédigé :

« Pour les offres de prêts dont le taux d'intérêt est variable, [l'offre] est accompagnée d'une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt et d'un document d'information contenant une simulation de l'impact d'une variation de ce taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit. Cette simulation ne constitue pas un engagement du prêteur à l'égard de l'emprunteur quant à l'évolution effective des taux d'intérêt pendant le prêt et à son impact sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit. Le document d'information mentionne le caractère indicatif de la simulation et l'absence de responsabilité du prêteur quant à l'évolution effective des taux d'intérêt pendant le prêt et à son impact sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit ».

L'objectif de ces simulations est donc de permettre à chaque emprunteur d'être complètement informé des risques que comporte l'offre de prêt qui lui est proposée.

Elles doivent permettre autant d'illustrer le fonctionnement de la clause de variation que d'attirer l'attention sur ce qu'impliquera pour l'emprunteur le jeu de cette clause en cas d'évolution, à la baisse mais surtout à la hausse, de l'indice de référence.

De plus, l'emprunteur doit disposer de simulations qui présentent l'impact d'une variation du taux sur les mensualités, la durée du prêt et le coût total du crédit dès la demande du prêt car l'offre de prêt est déjà tardive dans la procédure d'octroi du crédit

Enfin, en vertu des obligations d'information et de bonne foi, les prêteurs doivent attirer l'attention des emprunteurs sur l'absence de possibilité de passage à taux fixe lorsque le contrat de prêt ne prévoit pas cette option.

Le cas échéant, la clause de passage à taux fixe doit :

- être rédigée en des termes clairs,
- indiquer précisément le montant des frais lié à l'exercice de l'option pour un passage à taux fixe,
- prévoir à un instant donné un exemple d'application de la clause en utilisant l'indice applicable pour permettre aux emprunteurs, d'une part, d'apprécier l'écart entre ce taux fixe et le taux variable initial, d'autre part, de bien comprendre le fonctionnement de la clause.

Au gré des litiges soumis aux juges, la jurisprudence fixe les contours des modalités d'information des emprunteurs de la part des professionnels du crédit.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com