



# Négligences, vices et irrégularités des contrats de prêt immobilier comme moyens de défense

publié le 08/12/2014, vu 67929 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

**Parce que l'accèsion à la propriété n'est pas sans risque lorsqu'elle se fait au moyen d'un crédit immobilier, le législateur érige depuis 2010 de nombreuses obligations et formalités à la charge des banques.**

Ainsi, l'endettement bancaire et le crédit immobilier font l'objet de dispositions spéciales dans le Code de la consommation.

Les contrats de prêt bancaire et de crédit immobilier sont soumis au respect des règles posées par les articles L. 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Ces dispositions sont autant de commandements dont le respect s'impose aux banques et aux organismes de crédits immobiliers.

Ces commandements sont autant d'arguments de défense ou moyens de négociation offerts aux emprunteurs dans le cadre de leurs litiges ou contentieux avec leur banque, dans le cadre du remboursement de leur crédit.

L'analyse de chaque contrat et de l'historique de chaque relation bancaire permet de révéler dans de nombreuses situations l'existence de négligences et manquements de la part des professionnels du crédit immobilier. Le cas échéant, l'emprunteur peut mettre en cause la responsabilité de la banque et réduire, voire annuler son engagement vis-à-vis de cette dernière.

Ces commandements sont présentés ci-après selon la chronologie de l'offre et de l'octroi du prêt.

**Le premier commandement : les emprunteurs, personnes physiques, n'agissant pas pour des besoins professionnels, ne peuvent en principe pas contracter de prêts libellés dans une devise étrangère à l'Union européenne remboursables en monnaie nationale.**

**Le deuxième commandement : tout document remis à l'emprunteur préalablement à la formulation de l'offre de prêt comportant un ou plusieurs éléments chiffrés sur l'assurance de groupe doit mentionner le coût de cette assurance** à l'exclusion de tout autre taux, en taux annuel effectif de l'assurance, qui permette la comparaison par l'emprunteur de ce taux avec le taux effectif global annuel, en montant total en euros dû par l'emprunteur au titre de l'assurance sur la durée totale du prêt, en euros et par période, selon la périodicité de paiement et précisant si ce montant s'ajoute ou non à l'échéance de remboursement du crédit.

Le troisième commandement : **simultanément à la remise de tout document, la fiche standardisée d'information doit être remise ainsi que la notice énumérant les risques garantis et précisant toutes les modalités de la mise en jeu de l'assurance.**

Le quatrième commandement: lors de la première simulation, **une fiche standardisée d'information est remise à toute personne qui se voit proposer ou qui sollicite une assurance** ayant pour objet de garantir le remboursement d'un prêt mentionnant la possibilité pour l'emprunteur de souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance et précisant les types de garanties proposées.

Le cinquième commandement : **la banque prêteuse est tenue de formuler par écrit une offre adressée gratuitement par voie postale à l'emprunteur ainsi qu'aux cautions personnes physiques** éventuellement déclarées par l'emprunteur.

Le sixième commandement : **la banque prêteuse est tenue de mentionner dans son offre de prêt l'identité exacte des parties et éventuellement des cautions déclarées ainsi que la nature, l'objet, les modalités du prêt**, notamment celles qui sont relatives aux dates et conditions de mise à disposition des fonds.

Le septième commandement : **lorsque le taux d'intérêt du crédit est fixe, la banque prêteuse est tenue de préciser dans son offre de prêt l'échéancier des amortissements** détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts.

Le huitième commandement : **lorsque le taux d'intérêt du crédit est variable, la banque prêteuse est tenue de communiquer avec son offre de prêt une notice présentant les conditions et modalités de variation du taux d'intérêt** et 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. Le document d'information doit mentionner 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.

Le neuvième commandement: **la banque prêteuse est tenue d'indiquer à l'emprunteur dans son offre, outre le montant du crédit susceptible d'être consenti**, et, le cas échéant, celui de ses fractions périodiquement disponibles, son coût total, son taux effectif global (TEG) intégrant les frais, commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dus à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels ainsi que, s'il y a lieu, les modalités de l'indexation du taux. A cet égard, il est aussi important de souligner que **le calcul des intérêts dus en exécution du taux ne peut être valablement effectué que sur la base de 365 jours et non de 360 jours** (année de 360 jours = année lombarde).

Le dixième commandement : **la banque prêteuse doit indiquer à l'emprunteur dans son offre les stipulations, les assurances et les sûretés réelles ou personnelles exigées, qui conditionnent la conclusion du prêt, en donnant une évaluation de leur coût.**

Le onzième commandement : **la banque prêteuse doit mentionner dans son offre de prêt que l'emprunteur peut souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance, les conditions requises pour un transfert éventuel du prêt à une tierce personne et les dispositions de l'article L. 312-10 du Code de la consommation.**

Le douzième commandement : **toute modification des conditions d'obtention d'un prêt dont le taux d'intérêt est fixe, notamment le montant ou le taux du crédit, doit donner lieu à la remise à l'emprunteur d'une nouvelle offre préalable.**

Le treizième commandement : **l'offre soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions, personnes physiques, déclarées ne peut être acceptée que dix jours après** qu'ils l'aient reçue, par lettre, le cachet de la poste faisant foi. La violation de cette obligation par la banque est punie d'une amende de 150 000 euros, conformément aux dispositions de l'article L. 312-33 du Code de la consommation et entraîne la déchéance du droit aux intérêts.

Le quatorzième commandement : **en cas de prêts à taux variable, le prêteur est tenu, une fois par an, de porter à la connaissance de l'emprunteur le montant du capital restant à rembourser. La violation de cette obligation par la banque est punie d'une amende de 150 000 euros, conformément aux dispositions de l'article L. 312-33 du Code de la consommation et entraîne la déchéance du droit aux intérêts.**

Le quinzième commandement : un banquier ne peut pas faire souscrire de prêts immobilier ou d'engagements de cautions, **sans que l'acceptation à l'offre de prêt ne comporte de date ou comporte une date fautive de nature à faire croire qu'elle a été donnée après expiration du délai légal de dix jours, sous peine d'une amende de 300 000 euros et d'être déchu du droit aux intérêts.**

Toute contestation sur le crédit immobilier se prescrit au terme d'un délai de 20 ans à compter de la conclusion du prêt ou 5 ans à compter du règlement de la dernière.

Enfin, il convient de garder en mémoire que l'assurance juridique peut souvent permettre à l'emprunteur de confier son dossier à un avocat spécialisé en droit bancaire afin de faire un audit de son dossier et d'assurer la défense de ses intérêts en cas de négociation ou de contentieux avec sa banque.

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.

Je suis à votre disposition pour toutes informations et actions en cliquant sur "Services" en haut de page.

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
**01 40 26 25 01**  
**abem@cabinetbem.com**