



L'ACCORD DE PRINCIPE D'UN PRET BANCAIRE ET LE REFUS DE LA BANQUE

Actualité législative publié le 22/11/2013, vu 55090 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

En cette période de crise , nul n'est besoin de préciser que le recours au prêt bancaire est de plus en plus important. Paradoxalement, les banques accordent de moins en moins leurs concours et ce pour de multiples raisons : peur de voir leurs responsabilités engagés en cas d'incapacité du client à rembourser, multiplications de leurs obligations légales, importance du risque financier.. ; S'il est vrai que la banque conserve toujours la faculté discrétionnaire d'autoriser ou non un prêt, il arrive un moment dans la négociation ou elle ne peut plus se rétracter.

L'ACCORD DE PRINCIPE D'UN PRET BANCAIRE ET LE REFUS DE LA BANQUE

En cette période de crise , nul n'est besoin de préciser que le recours au prêt bancaire est de plus en plus important.

Paradoxalement, les banques accordent de moins en moins leurs concours et ce pour de multiples raisons : peur de voir leurs responsabilités engagés en cas d'incapacité du client à rembourser, multiplications de leurs obligations légales, importance du risque financier.. ;

S'il est vrai que la banque conserve toujours la faculté discrétionnaire d'autoriser ou non un prêt, il arrive un moment dans la négociation ou elle ne peut plus se rétracter.

En effet, comme pour tout contrat, la loi et la jurisprudence considèrent que dès lors qu'il y a un accord de principe entre les parties, ces dernières sont dans l'obligation de poursuivre les négociations.

L'accord de principe se définit comme « ***un contrat dans lequel un consentement est donné sur le contrat projeté, sur le principe de ce contrat, d'où son appellation. Manquent cependant les éléments essentiels qui permettent de considérer que le contrat projeté est déjà conclu, chose, prix mission, etc.*** »

Ainsi, en ce qui concerne le prêt, l'accord de principe porte sur les éléments essentiels du prêts tel que son montant, le taux.. ;

On pourrait penser à fortiori que l'accord de principe engagerait la banque à conclure un contrat de prêt avec le client.

Tel n'est pas le cas selon la jurisprudence.

La Cour de Cassation a posé ce principe dans un arrêt en date du 10 janvier 2012.

En l'espèce, il s'agissait d'un couple qui avait signé un compromis de vente portant sur l'acquisition d'un appartement sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt.

Par lettre du 4 juin 2007, la société lyonnaise de banque leur avait donné « un accord de principe sous les réserves d'usage » pour un prêt de 335 000 euros, subordonnant son accord, notamment à l'obtention par Mme Donge d'un contrat de travail à durée indéterminée, ce dont il avait été justifié le 11 juin 2007.

Le 23 juin 2007, la banque avait notifié son refus d'octroyer le prêt en invoquant un taux d'endettement excessif. Les intéressés avaient assigné la banque en responsabilité.

Cass. com., 10 janv. 2012, n° 10-26.149, F-D, Société Lyonnaise de banque c/ M. José Gonzalez et a. : JurisData n° 2012-000209 ;)

La Cour d'appel avait condamné la banque considérant qu'un accord de principe sous les réserves d'usage ne permettait à la banque que de négocier les éléments accessoires du contrat.

La Cour de Cassation sanctionne cette analyse. Elle pose le principe selon lequel l'accord de principe « sous les réserves d'usage » ne retire pas à la banque sa faculté d'appréciation de la solvabilité du demandeur de crédit et de veiller à l'adéquation du crédit sollicité à la situation de celui-ci.

Cette décision est lourde de conséquence pour le prêteur qui devra attendre la décision définitive de la banque.

Dans cette affaire, le taux d'endettement du prêteur est bien entendu un élément essentiel dans la détermination par l'établissement financier de l'octroi de son concours.

Cependant, il convient de préciser que contrairement au stade de la négociation où la banque peut d'emblée refuser son concours, une fois que l'accord de principe aura été conclu, elle ne pourra se rétracter que pour des motifs légitimes.

Dans le cas contraire, elle s'expose à des sanctions.

L'accord de principe donné par une banque sous les réserves d'usage implique nécessairement que les conditions définitives de l'octroi du concours restent à définir et oblige seulement la banque à poursuivre, de bonne foi, les négociations en cours.

Autrement dit l'accord de principe ne vaut pas promesse de prêt.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67