

Nicolas BRAHIN
DESS Droit Bancaire et Financier
Université PARIS I

Barbara CASTANIE
DEA Droit Administratif
Université de Montpellier

Jennifer SALLES
DEA Droit International Public et Privé
Université de Nice

Avocats au Barreau de NICE

Cabinet BRAHIN avocats

ADVOKATFIRMA I FRANKRIG / LAWYERS OFFICE IN FRANCE

Correspondant organique de :

Legipass
Avocats au Barreau de Paris
8, rue Auber - 75009 PARIS
Tel : +33 01 77 49 27 40 | Fax : +33 01 40 07 04 54
www.legipass.com

Nice, le 13 janvier 2012

Advokatfirmaet Finn C. Larsen
Advocat au Barreau du Danemark
Algade 43, 1 - 4000 ROSKILDE
Telefon +45 4635 1515 | Telefax +45 4636 3747

CONDITIONS DE VALIDITE DES OFFRES DE PRETS **IMMOBILIERS**

I – Principe :

Le contrat de crédit immobilier est avant tout un contrat de prêt d'argent ; à ce titre, les parties contractantes sont tenues de respecter les obligations nées de ce contrat selon les dispositions du droit commun des contrats (*C. civ., art. 1134*)¹ et des prêts d'argent (*C. civ., art. 1905*)².

Dans le contrat de crédit immobilier, comme dans les autres contrats, c'est la rencontre des volontés qui donne naissance aux obligations de l'une et l'autre des parties. Cette rencontre des volontés suppose :

- une offre et
- une acceptation

Que les *articles L. 312-7 à L. 312-14 du Code de la consommation* soumettent à des conditions de validité, afin que le contrat puisse être valablement formé.

Le contrat de prêt immobilier n'ayant pas la nature d'un contrat réel (*Cass. 1re civ., 27 mai 1998 : Bull. civ. 1998, I, n° 186 ; D. 1999, jurispr. p. 194, note Bruschi ; D. affaires 1998, jurispr. p. 1121, obs. S. P. ; LPA 16 juill. 1999, p. 23, note Depadt-Sebag*), il s'ensuit que le contrat se formera par l'acceptation qui sera donnée par le destinataire de l'offre

II – L'offre de crédit :

Le principe est énoncé dans l'**article L. 312-7 du Code de la consommation** qui dispose :

« Pour les prêts mentionnés à l'article L. 312-2³, le prêteur est tenu de formuler par écrit une offre adressée gratuitement par voie postale à l'emprunteur éventuel ainsi qu'aux cautions déclarées par l'emprunteur lorsqu'il s'agit de personnes physiques ».

¹ **Article 1134 du Code Civil** : Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

² **Article 1905 du Code Civil** : Il est permis de stipuler des intérêts pour simple prêt soit d'argent, soit de denrées, ou autres choses mobilières.

→ La Banque formule une offre par écrit qu'elle adresse par voie postale au potentiel emprunteur.

→ L'envoi de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions proposées pendant un délai de trente jours à compter de la réception de cette offre par l'emprunteur.

Règles de forme :

- Le Code de la consommation n'exige pas que l'offre soit établie en double exemplaire, mais, compte tenu des nécessités de preuve, il sera opportun que chacune des parties, y compris les cautions, en possède un exemplaire.
- Le texte n'exige pas, comme dans le crédit à la consommation, une reconnaissance par le candidat emprunteur de la remise de l'offre. Cependant, compte tenu de l'importance de cette remise, on peut considérer que l'offre donnera lieu soit à établissement d'un récépissé, soit à un envoi par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En effet, cette offre marque le point de départ du délai dans lequel elle doit être acceptée.

Envoi par voie postale :

La Cour de Paris (*CA Paris, 15 sept. 1999 : D. 1999, act. jurispr. p. 64, obs. C. R.*), statuant sur renvoi (*Cass. Ire civ., 9 déc. 1997 : Contrats, conc. consom. 1998, comm. 53*), considère que l'envoi par voie postale de l'offre de crédit immobilier constitue une formalité substantielle de l'offre de contrat de crédit immobilier.

La preuve de l'envoi par voie postale incombe au prêteur (*Cass. Ire civ., 10 déc. 2002 : JurisData n° 2002-016872 ; Contrats, conc. consom. 2003, comm. 96*).

Contenu de l'offre :

L'article L. 312-8 du Code de la consommation énumère les rubriques que doit contenir l'offre de crédit immobilier.

L'offre doit contenir un certain nombre de mentions que l'on doit retrouver aussi bien dans les offres de prêt à taux fixe que dans les offres de prêt à taux variable :

- l'identité des parties, et éventuellement des cautions déclarées ;
- la nature, l'objet, les modalités du prêt, notamment celles qui sont relatives aux dates et conditions de mise à disposition des fonds ;
- le montant du crédit susceptible d'être consenti, et, le cas échéant, celui de ses fractions périodiquement disponibles, son coût total, son taux (*Cass. Ire civ., 30 sept. 2010, n° 09-67.930, arrêt n° 812, F-P+B+I : JurisData n° 2010-017056*) ;
- les éventuelles conditions de l'indexation ;
- les stipulations, les assurances et les sûretés réelles ou personnelles exigées, qui conditionnent la conclusion du prêt avec une évaluation de leur coût ;
- l'adhésion facultative à l'assurance de groupe du prêteur ou le choix d'une autre assurance ;
- les conditions requises pour un transfert éventuel du prêt à une tierce personne ;
- les dispositions de l'article L. 312-10 du Code de la consommation

III – L'acceptation :

Délai :

³ **Article L.312-2 du Code de la Consommation** : Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes :

1° Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation [...]

L'acceptation ne peut pas être donnée avant l'expiration d'un délai de dix jours à compter du jour de la réception de l'offre.

Le délai de 10 jours, qui est fixé par *l'article L. 312-10, alinéa 2 du Code de la consommation*, est un délai-préfix d'ordre public.

Ce délai est un délai franc de dix jours, ces dix jours devant se situer entre l'accusé de réception de l'offre et la signature du contrat. Il convient donc d'exclure le *dies a quo*⁴ et le *dies ad quem*⁵ (*Cass. 1re civ., 9 déc. 1997 : Contrats, conc. consom. 1998, comm. 53, sol. impl. - JOAN Q 9 mars 1981*). Il débute donc le lendemain du jour de la réception de l'offre.

En principe cette preuve incombe à celui qui invoque l'irrégularité. Il s'agira donc de l'emprunteur ou de ses ayants droit.

Mais la pratique des organismes de crédit est celle de la preuve préconstituée : ils se ménagent, pour éviter l'envoi de l'offre en lettre recommandée, un document signé de l'emprunteur faisant foi de la date de la remise de l'offre et aussi de l'acceptation.

Compte tenu du fait que l'article L. 312-33 du Code de la consommation sanctionne pénalement l'absence de date ou la fausse date indiquée sur l'acceptation de l'offre, on peut penser que la pratique est relativement sûre.

Cependant, en cas de difficulté, la Cour de cassation estime que les juges du fond apprécient souverainement le fait que le délai a été respecté : "la cour d'appel a souverainement estimé, en se fondant sur les énonciations de l'acte authentique, que l'acceptation de l'offre préalable avait été donnée après l'expiration du délai prévu par l'article L. 312-10 précité" (*Cass. 1re civ., 19 mai 1999 : Bull. civ. 1999, I, n° 167 ; D. 1999, inf. rap. p. 170*).

Envoi par voie postale :

Aux termes de l'article L. 312-10, alinéa 2, *in fine*⁶, l'acceptation doit être envoyée par voie postale.

Condition de fond :

L'acceptation doit être donnée avant l'expiration du délai de trente jours pendant lequel l'offre doit être maintenue.

Résumé :

L'offre :

- Par voie postale
- Par écrit
- Maintenu pendant 30 jours à compter de la réception par le potentiel emprunteur

L'acceptation :

- Par voie postale
- Par écrit
- Avant l'expiration du délai de 30 jours
- Pas avant un délai franc de 10 jours

⁴ Dies a quo : le jour à partir duquel la durée doit être calculée se nomme le "dies a quo" (le jour à partir duquel...).

⁵ Dies ad quem : la date à laquelle le délai arrive à son terme se dénomme le "dies ad quem" (le jour à la fin duquel...).

⁶ **Article L.312-10 in fine** : L'acceptation doit être donnée par lettre, le cachet de la poste faisant foi.

