

Chapitre 1 : Le contrat de prêt

S27 : Le contrat de prêt

C27.1 : Identifier les différents types de contrats de prêt

C27.2 : Caractériser la nature du contrat de prêt, les droits et les obligations des parties

Définition et textes fondamentaux

L'article 1874 du code civil (Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 10) déclare

« Il y a deux sortes de prêt :
Celui des choses dont on peut user sans les détruire ;
Et celui des choses qui se consomment par l'usage qu'on en fait.
La première espèce s'appelle " prêt à usage ".
La deuxième s'appelle " prêt de consommation ", ou simplement " prêt ". »

- Le premier est encore désigné comme prêt à usage ou commodat
- Le second est désigné comme prêt à la consommation

Le contrat de prêt d'un contrat par lequel une personne que l'on désigne sous le nom de prêteur, remet à titre précaire à une autre personne désignée comme emprunteur, une chose (objet ou somme d'argent) pour son usage, à charge pour celle-ci de la restituer au terme fixé. Il s'agit d'un contrat réel qui ne se forme qu'à la remise de la chose de l'emprunteur

Le prêt de consommation porte sur des choses fongibles et consommables, qui ne peuvent être restituées en nature (aliments argent) alors que **le commodat** a pour objet un corps certain immobilier (maison, terrain) ou mobiliers (véhicules, meubles) que le prêteur entend recouvrer.

Les contrats de prêt sont multiples. Certains sont des prêts d'usage ou alors des prêts à la consommation, tout dépend du domaine juridique sur lequel il s'applique. D'autres sont relatifs à des prêts immobiliers, ils sont spécifiques à la vente d'un bien.

Parentèses sur les cas de la mise en place d'un commodat

- *L'un des usages courants du commodat se produit lorsque le bien immobilier d'une personne décédée reste occupé par l'un des descendants ou héritiers, et ce, à titre gratuit (ni loyer ni indemnité d'occupation). Pour être valide, cela doit évidemment être le fait d'un commun accord ;*
 - *Le commodat est également souvent utilisé dans le contexte agricole, il permet alors à l'emprunteur d'utiliser temporairement l'une des parcelles de terrain du propriétaire prêteur. Mettre ainsi ce terrain à la disposition d'un exploitant afin qu'il l'utilise à sa guise permet de régler bien des conflits et offre de nombreux avantages ;*
- 
- *Un dirigeant d'entreprise peut souhaiter prêter une partie de son logement à sa société notamment dans le cas où son bail interdit la seule sous-location ;*
 - *Le prêt à usage est régulièrement utilisé lors de l'attente de la finalisation d'une vente immobilière, ce qui revêt un aspect pratique certain ;*
 - *Les cuves accessoires à un contrat de distribution qui a été conclu entre une société pétrolière et un pompiste peuvent aussi faire l'objet d'un prêt à usage.*

1. Le prêt à usage ou commodat

L'article 1875 du Code civil déclare «*Le prêt à usage est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi.*»

a. Définitions et caractéristiques

Le contrat de prêt à usage implique un rapport à deux parties qui sont d'une part, le **propriétaire du bien**, et d'autre part **le preneur ou emprunteur**, qui « emprunte » le bien au propriétaire et qui s'engage à l'entretenir et à le rendre dans le même état qu'il lui a été attribué.

Le prêt à usage est un contrat qui se caractérise par la remise de la chose prêtée entre les mains de l'emprunteur. Il s'agit d'un contrat essentiellement gratuit, toute contrepartie ou rémunération pourrait être de nature à entraîner une requalification du contrat. Le contrat de prêt parfois s'accompagne de frais tels que les frais d'entretien de la chose prêtée ou d'une indemnité d'occupation, ceci n'engendre pas la requalification du contrat, c'est toujours un contrat dans le sens où le prêteur

demeure propriétaire de la chose prêtée. L'emprunteur n'a qu'un droit personnel en qualité de prêteur.



Aucune rémunération, en espèce, sous la forme de virement, ni même en nature ne peut être effectuée, sans quoi le contrat prêt à usage est automatiquement requalifié en un prêt ou en bail d'une autre nature en fonction l'objet.

A noter : La perte de la chose par cas fortuit pèse sur le propriétaire sauf si l'emprunteur l'emploie à un autre usage pour un temps plus long que prévu

Le prêt porte sur une chose non consommable (Biens qui ont certaine durée de vie et qui ne se détruisent pas au premier usage (ex : biens d'équipement, immeubles).

Le prêt à usage n'est pas translatif de propriété : l'emprunteur n'acquiert qu'un usage temporaire de la chose et s'engage à la restituer au prêteur après s'en être servi. Cela permet de le distinguer :

- Du don manuel,
- De la vente à l'essai,
- De la vente avec consigne.

b. Les obligations des parties

Les obligations de l'emprunteur

L'emprunteur ou commodataire est tenu de plusieurs obligations à l'égard de l'objet du prêt :

- **User de la chose** : il doit veiller à la garde et à la conservation de la chose en personne raisonnable. Pendant longtemps la notion de bon père de famille était réservée comme justification à la garde et à la conservation de la chose prêtée. Aujourd'hui le terme a disparu pour des questions d'égalité de droit.
- L'emprunteur a le droit de s'en servir **uniquement dans l'usage qui a été déterminé par sa nature par la convention** ainsi que le précise l'article 1880 du Code civil. Il ne peut s'en servir que dans les termes et dans la destination prévue au contrat.

Article 1880 code civil : *L'emprunteur est tenu de veiller raisonnablement à la garde et à la conservation de la chose prêtée. Il ne peut s'en servir qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par la convention ; le tout à peine de dommages-intérêts, s'il y a lieu.*

L'usage abusif de la chose est sanctionné et par le transfert des risques

Article 1881 code civil : *« Si l'emprunteur emploie la chose à un autre usage, ou pour un temps plus long qu'il ne le devait, il sera tenu de la perte arrivée, même par cas fortuit. »*

- **L'usage doit être personnel.** Le prêt est un contrat intuitu personae, exception faite pour la transmission de principe du prêt aux héritiers de l'emprunteur et du prêteur, en cas de décès de l'un des deux et sauf clause contractuelle contraire.

Article 1879 : *Les engagements qui se forment par le prêt à usage passent aux héritiers de celui qui prête, et aux héritiers de celui qui emprunte.*

Mais si l'on n'a prêté **qu'en considération** de l'emprunteur, et à lui personnellement, alors ses héritiers ne peuvent continuer de jouir de la chose prêtée.

- **La perte ou la détérioration :** De manière générale l'emprunteur est tenu pour responsable des pertes ou détériorations subies par la chose empruntée, à moins que celle-ci soit due à l'usage pour lequel la chose a été empruntée, un cas fortuit ou à une force majeure. Si plusieurs individus ont emprunté la chose (par exemple les membres d'un couple) ils sont solidairement responsables articles 1887 du Code civil.
- **Le prêteur est le créancier naturel de l'obligation de restitution** ou, en cas de défaut cas de décès de celui-ci les héritiers (article 1879). Il n'a pas à justifier de sa qualité de propriétaire puisqu'il n'est pas nécessaire de l'être pour consentir un prêt.
- L'emprunteur doit **restituer la chose** qui lui a été prêtée **et non une chose équivalente**. Il ne peut disposer de la chose puisqu'il a simplement un droit personnel dessus et non un droit réel. Aux termes de l'utilisation il n'aura pas à indemniser le propriétaire pour l'usure normale du bien.

L'obligation porte sur la chose dans l'état où elle se trouve au moment de sa restitution (article 1245 du Code civil).

Les obligations du prêteur

- Le prêteur doit à la formation du contrat **remettre la chose** à l'emprunteur et le prévenir si elle comporte des défauts qui la privent de son usage et que l'on peut normalement en attendre ou bien qu'il diminue

Article 1891 du code civil : « *Lorsque la chose prêtée a des défauts tels qu'elle puisse causer du préjudice à celui qui s'en sert le prêteur est responsable, s'il connaissait les défauts et n'en a pas averti l'emprunteur.* »

- Le prêteur doit **s'abstenir de troubler** l'emprunteur dans l'utilisation du bien
- Si le prêteur un besoin pressant et imprévu, il peut saisir le juge qui peut obliger l'emprunteur à rendre la chose. C'est lui qui qualifiera le besoin.
Le prêteur **est tenu de respecter le terme convenu** pour la restitution de la chose empruntée ou de n'exiger cette restitution qu'après qu'elle ait servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée.

Article 1888 du code civil : *Le prêteur ne peut retirer la chose prêtée qu'après le terme convenu, ou, à défaut de convention, qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée.*

Article 1889 du code civil : *Néanmoins, si, pendant ce délai, ou avant que le besoin de l'emprunteur ait cessé, il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu de sa chose, le juge peut, suivant les circonstances, obliger l'emprunteur à la lui rendre.*

Le prêteur remboursera l'emprunteur les dépenses de conservation extraordinaires, nécessaires et urgentes à la conservation en l'état de la chose prêtée.

Article 1890 du code civil : *Si, pendant la durée du prêt, l'emprunteur a été obligé, pour la conservation de la chose, à quelque dépense extraordinaire, nécessaire, et tellement urgente qu'il n'ait pas pu en prévenir le prêteur, celui-ci sera tenu de la lui rembourser.*

c. Fonctionnement :

Le prêt se présente comme un contrat synallagmatique du fait des obligations qui incombent aux deux parties contractantes : le Code civil distingue les engagements de l'emprunteur (articles 1880 à 1887 du Code civil) et ceux de « celui qui prête à usage » (article 1888 à 1891 du code civil.)

Accéder au contrat de prêt à usage est un acte aisé. Ce contrat peut en effet être conclu oralement ou plus classiquement par écrit. L'avantage de l'écrit est de donner des indications plus détaillées, particulièrement en ce qui concerne la durée du contrat et l'état du bien. La durée n'est cependant pas obligatoire lors de la conclusion, même dans un contrat écrit. Plusieurs cas de figure existent alors :

- **Si le contrat dispose d'une date d'expiration**, le preneur s'engage à restituer l'objet du contrat au propriétaire sans aucune nécessité de se livrer à un formalisme quelconque. Aucune demande de congé n'est nécessaire, contrairement aux baux, et le prêteur n'a pas à le mettre en demeure de le faire. Le prêteur ne saurait en principe réclamer la chose avant l'expiration du terme convenu (art 1888 du Code civil) sauf s'il survient pour lui « un besoin pressant et imprévu de la chose » (article 1889). Le juge apprécie souverainement ce caractère pressant et imprévu pour la restitution de la chose. La charge de la preuve de ce besoin pèse sur lui. On est alors en présence d'un contrat à durée déterminée.
- **Le terme naturel** : le contrat de ce prêt de la chose a été conclu pour un usage ponctuel déterminé. Le législateur fixe un terme implicite au contrat résultat de la durée nécessaire à cet usage (art 1888). Le prêteur ne peut donc réclamer la chose avant qu'elle ait servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée.
- **Si aucune date de fin n'est prévue à l'avance**, c'est le principe de la tacite reconduction qui s'applique. Le problème se pose de savoir lorsque la chose prêtée n'a pas de terme déterminé et qu'elle est d'un usage permanent. Un

délai de préavis de six mois serait alors légalement obligatoire si une partie souhaite mettre fin au prêt ou commodat. Cela relève d'une décision du 3 février 2004, la 1^{ère} chambre civil décide que : « *lorsqu'aucun terme n'a été convenu pour le prêt d'une chose à usage permanent, sans qu'aucun autre terme naturel soit prévisible, le prêteur est ne droit d'y mettre fin à tout moment, en respectant un délai de préavis raisonnable* ». La solution est confirmée par la 3^{ème} chambre civile (Civ. 3^{ème} 19 janvier 2005) et marque le retour au droit commun des contrats.

Noter : dans les cas où aucune durée du prêt à usage n'a été déterminée, ou que celui-ci existe sous forme verbale, le propriétaire du bien prêté est en droit de le recupérer à l'emprunteur sans aucune motivation ni justification, sur la base d'une simple demande faite à son preneur. Aucun congé n'a besoin d'être délivré.

2. Le prêt de consommation

a. Caractéristiques du prêt de consommation

Le prêt de consommation est un contrat à titre onéreux qui s'analyse comme un acte de disposition par lequel l'emprunteur devient propriétaire de la chose prêtée et en supporte les risques, à l'inverse du prêt à usage pour lequel le prêteur reste propriétaire et continue de supporter les risques liés à la chose prêtée article 1893.

Dans le prêt de consommation, le contrat porte sur une chose fongible et consommable, l'emprunteur devant rendre au prêteur l'équivalent, en termes de volume, d'espèce, et de qualité. En effet la chose va disparaître lors de l'usage qui en est fait.

Ce prêt porte la plupart du temps sur une somme d'argent. L'emprunteur devient alors propriétaire de la chose

À noter La loi du 1^{er} juillet 2010 a réformé le crédit à la consommation ou prêt à intérêt. La loi développe la notion de crédit responsable prévenant ainsi le particulier du surendettement (Ci-après)

b. Les obligations des parties

Les obligations de l'emprunteur

Le cas d'un prêt d'argent

L'emprunteur est tenu de restituer la chose prêtée dans son équivalent. Concernant un prêt en argent l'obligation de restitution qui résulte du prêt correspond à la somme numérique énoncé au contrat, article 1895 alinéa 1 selon le principe du « nominalisme monétaire ».

Article 1895 alinéa 1 du code civil : *L'obligation qui résulte d'un prêt en argent n'est toujours que de la somme énoncée au contrat.*

S'il y a eu augmentation ou diminution d'espèces avant l'époque du paiement, le débiteur doit rendre la somme prêtée, et ne doit rendre que cette somme dans les espèces ayant cours au moment du paiement.

Le principe du nominalisme monétaire est une règle de droit commun, qui tend à ce que l'extinction de l'obligation se fasse par un paiement de la somme numérique mentionnée dans la convention des parties, sans porter atteinte à ce montant par des considérations de valeur.

La jurisprudence a rapidement pris ce texte comme fondement du principe du nominalisme monétaire, en l'étendant à tout contrat. Ainsi, il est proscrit au juge de tenir compte de fluctuations de la valeur monétaire pour modifier le montant dû au jour du paiement.

Cette règle revient à dire, en un sens, qu'on exclut la notion de valeur dans le temps de la somme, et plus généralement la valeur de la monnaie dans le contrat.

Le cas d'un prêt de denrées

Lorsqu'il s'agit d'un prêt de denrées, l'emprunteur est tenu d'en restituer la même quantité la même qualité, **articles 1897 et 1902 du Code civil**. Dans l'impossibilité de le faire il doit en payer la valeur, **article 1903 du Code civil**. Enfin si l'emprunteur ne restitue pas les choses prêtées ou la valeur au terme convenu, il doit intérêt au jour de la sommation ou de la demande de justice selon l'**article 1904 du Code civil**.

Cependant

- S'il n'y a pas de terme fixé pour la restitution le juge peut accorder à l'emprunteur un délai selon les circonstances : **article 1900 du code civil**.
- S'il a été convenu que l'emprunteur paierait quand il le pourrait ou quand il en aurait les moyens, le juge peut fixer un terme de paiement suivant les circonstances : **article 1901 du code civil**.

Les obligations du prêteur

- Le prêt de consommation est un acte de disposition. En conséquence il suppose que le prêteur ait la capacité juridique pour aliéner la chose.
- Le prêteur est tenu de respecter le terme du prêt,
- Il ne peut exiger la restitution des choses prêtées avant le terme convenu article 1899 sauf déchéance du terme article 1188 ou autorisation judiciaire fixant un nouveau délai.
- Le prêteur est tenu de la responsabilité établie à l'article 1891 du Code civil pour le prêt à usage article 1899, de tout défaut de la chose telle qu'elle puisse causer un préjudice à celui qui s'en sert

En vertu de **la loi HAMON du 17 mars 2014** le prêteur professionnel doit fournir des informations suffisantes à l'emprunteur consommateur pour que celui-ci puisse

comparer aisément le fonctionnement, le coût et les modalités d'amortissement des différents crédits à la consommation.

c. Particularité : Le crédit à la consommation :

Le crédit à la consommation concerne les opérations autres que celles liées à l'immobilier. Il permet d'acheter des biens de consommation ou d'avoir à disposition de la trésorerie.

Le crédit à la consommation se différencie du crédit immobilier ou du crédit professionnel.

Définition et textes fondamentaux

Le crédit à la consommation est accordé par des établissements bancaires à des particuliers. Il est octroyé aux ménages afin de leur permettre de financer des achats de biens et services, un découvert de compte, des travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien d'un immeuble quel que soit le montant du prêt **à la condition que la garantie ne soit pas une hypothèque.**

Il s'agit souvent de dépenses lourdes servant généralement à l'aménagement du logement, mais aussi de l'achat d'un moyen de locomotion (automobile, moto, scooter...). Il existe deux types de crédits à la consommation :

- Le **crédit affecté**, qui finance un bien défini (voiture, cadeau, voyage, ...) et seulement lui ;
- Le **crédit non affecté** dont le montant est à la libre utilisation de l'emprunteur : c'est le cas des « **prêts personnels** » et des « **crédits renouvelables** », anciennement nommés « crédits revolving ».

Les textes fondamentaux :

Le crédit de consommation est régi par les **articles L. 311-1 et suivants du Code de la consommation**. Le consommateur qui souscrit un crédit à la consommation est en effet protégé par le code de la consommation. Cette protection particulière a été renforcée par la loi Lagarde du 1er juillet 2010, dont les dernières dispositions sont entrées en vigueur au 1er mai 2011.

- **La loi portant réforme du crédit à la consommation du 1er juillet 2010 (entrée en vigueur au 01/05/2011)** : elle a établi une durée maximale de remboursement du crédit renouvelable et l'obligation de proposer à l'emprunteur sur le lieu de vente ou à distance, la possibilité de conclure un crédit amortissable à la place d'un crédit renouvelable, lorsque le crédit vient financer l'achat de biens ou de prestations de services particuliers et que le montant emprunté dépasse 1 000 € ;
- **La loi Châtel** du 28 janvier 2005 : elle a fait obligation aux établissements de crédit de faire une nouvelle offre de prêt en cas d'augmentation du crédit renouvelable ;

- **La loi Neiertz** du 31 décembre 1989 a mis en place la prévention et le règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles ;
- **La loi Scrivener du 10 janvier 1978** a organisé la protection et l'information du consommateur qui souscrit un crédit à la consommation.

Caractéristiques du crédit à la consommation

Le code prévoit **une protection particulière du consommateur** qui souscrit un crédit à la consommation. Il comporte certaines conditions qui exigent :

- Une information claire et exacte
- Une publicité explicite sur les conditions les conséquences de la conclusion du prêt la remise
- La remise d'une fiche d'information précontractuelle standardisée, précisant toutes les informations utiles permettant la comparaison de différentes offres de crédit. Le prêteur doit en effet informer sur les risques d'un crédit avant la signature du contrat. Il doit attirer l'attention du prêteur sur les caractéristiques du crédit proposé et les conséquences sur sa situation financière. Il remet à ce titre un document comportant des informations précises permettant de comparer différentes offres. Le prêteur doit vérifier à cette occasion la situation financière de l'emprunteur

Par ailleurs :

- L'emprunteur doit être solvable
Avant la signature du contrat de crédit, le prêteur vérifie également la solvabilité de l'emprunteur. Il peut réclamer
 - Tout justificatif de domicile,
 - Tout justificatif de revenu,
 - Tout justificatif d'identité.
 Il consulte aussi les fichiers de la Banque de France pour vérifier que l'emprunteur n'est pas inscrit pour plusieurs incidents de paiements (abus de découvert, crédit non remboursé...).

Avant de signer le contrat, le prêteur (la banque ou l'établissement de crédit) doit fournir les informations permettant à l'emprunteur de savoir si le crédit est adapté à ses besoins et à la situation financière

Le prêteur doit **obligatoirement** communiquer toutes les mentions suivantes :

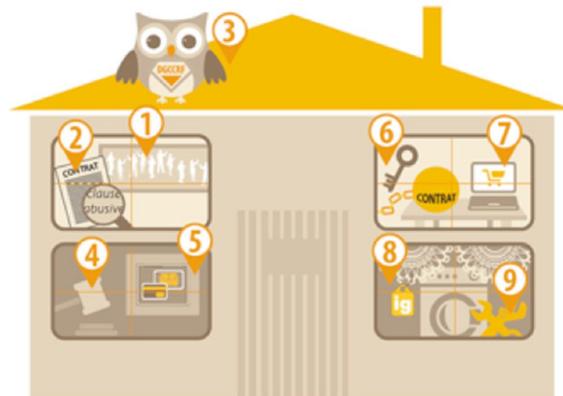
- Identité et adresse du prêteur
- Type de crédit (crédit affecté, personnel, renouvelable...)
- Montant du crédit et conditions de mise à disposition de la somme empruntée
- Durée du contrat, le nombre et le calendrier des remboursements (par mois, tous les 2 mois...)
- Montant total dû
- Coût total des frais, exprimé par un montant précis

- Taux annuel effectif global (TAEG) (sauf en cas de location avec option d'achat), avec des explications sur le mode de calcul de ce taux (exprimé par un pourcentage de la somme empruntée)
- Indemnités à payer en cas de retard de paiement
- Existence d'un délai de rétractation : l'emprunteur à 14 jours *calendaires* pour renoncer à votre crédit après la signature du contrat
- Articles du code de la consommation sur la durée de validité de l'offre et sur le délai minimal de réflexion
- L'emprunteur à droit à obtenir, sur demande et sans frais, un exemplaire de l'offre de contrat de crédit
- Dans le cas d'un crédit affecté, le bien ou la prestation de services financé
- Le prêteur doit maintenir les conditions indiquées sur son offre de prêt pendant une durée minimale de 15 jours

3. Le prêt immobilier

Le projet de loi consommation

1. Création d'une action de groupe
2. Lutte contre les clauses abusives
3. Modernisation et renforcement des moyens d'action de la DGCCRF
4. Renforcement des sanctions pour les auteurs de fraudes économiques
5. Lutte contre le surendettement et encadrement du crédit à la consommation



6. Assouplissement des conditions de résiliation des contrats d'assurance
7. Renforcement des droits des consommateurs sur internet
8. Création d'indications géographiques pour les produits manufacturés
9. Développement de modes de consommation responsables

Améliorer la protection des consommateurs Rééquilibrer les pouvoirs entre consommateurs et professionnels

a. Définition et champ d'application

Le prêt immobilier auprès intérêt est une variante du prêt de consommation. La loi du 13 juillet 1979 dite loi Scrivener 2, a prévu la mise en place un dispositif de protection pour l'emprunteur non professionnel qui sollicite un prêt pour financer une opération immobilière. Les articles L3 112 – un et suivants de la consommation régissent ce type de prêt.

On entend par prêt immobilier le prêt consenti par une banque pour financer l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte, d'un terrain pour y construire de tels immeubles, et des dépenses relatives à la construction de tels biens.

A noter : **Le prêt destiné à faire exécuter les travaux sur ces immeubles relèvent du crédit à la consommation quelle que soit la somme prêtée, sauf s'il est garanti par une hypothèque.**

b. Les opérations financées par le prêt immobilier

L'article **L313-1 modifié par l'ordonnance n°2016-351 du 25 mars 2016 - art. 3**

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent :

1° Aux contrats de crédit, définis au 6° de l'article L. 311-1, destinés à financer les opérations suivantes :

a. Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation :

- leur acquisition en propriété ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;
- leur acquisition en jouissance ou la souscription ou l'achat de parts ou actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en jouissance, y compris lorsque ces opérations visent également à permettre la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien de l'immeuble ainsi acquis ;
- les dépenses relatives à leur construction ;

b. L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au a ci-dessus ;

2° Aux contrats de crédit accordés à un emprunteur défini au 2° de l'article L. 311-1, qui sont garantis par **une hypothèque**, par **une autre sûreté comparable** sur les biens immobiliers à usage d'habitation, ou par un droit lié à un bien immobilier à usage d'habitation. Ces contrats ainsi garantis sont notamment ceux destinés à financer, pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien ;

3° Aux contrats de crédit mentionnés au 1°, qui sont souscrits par les personnes morales de droit privé, lorsque le crédit accordé n'est pas destiné à financer une activité professionnelle, notamment celle des personnes morales qui, à titre habituel, même accessoire à une autre activité, ou en vertu de leur objet social, procurent, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance.

Les caractéristiques du prêt immobilier

L'emprunteur bénéficie d'une protection particulière. Sont considérés emprunteur les acquéreurs, personnes physiques ou morales de droit privé qui empruntent pour financer une opération portant sur un immeuble rentrant dans le champ d'application de la loi et qui agissent en dehors de leur activité professionnelle.

À ce titre on retient :

- **Les personnes physiques :** l'accédant à la propriété, l'investisseur privé. La limite portera sur le caractère professionnel de l'investissement.
- **Les personnes morales de droit privé :** la loi exclut les personnes morales de droit public. Ce qui permet de considérer a contrario qu'elle considère les personnes morales de droit privé.
 - ✓ Sont ainsi concernées : les sociétés civiles commerciales, les associations et fondations, ainsi que les syndicats.
 - ✓ Sont exclus les personnes physiques ou morales qui empruntent pour financer une activité professionnelle (professions de l'immobilier en qualité de marchand de biens, promoteurs, aménageurs, lotisseurs, et les SCI)

Le prêteur :

Les prêts sont consenties **par des personnes physiques ou morales**. Ce sont les banques les établissements financiers les organismes de crédit prêteur institutionnel. Par contre sont **exclus les prêteurs purement occasionnels**.

Les biens

Les biens financés peuvent être :

Des immeubles bâtis ayant pour objet usage d'habitation d'usage mixte professionnel et d'habitation

- Concernant l'usage d'habitation il peut s'agir d'une maison d'un appartement de la résidence principale, mais aussi de la résidence secondaire. Le logement destiné à l'occupation personnelle ou bien celui destiné à la location. L'objet de financement peut aussi porter sur un immeuble comportant plusieurs locaux d'habitation. Peu importe que le logement soit consacré à l'habitation de l'acquéreur ou à l'habitation d'un tiers. Il suffit que l'acquéreur le destine à cet usage.
- **Le bien d'usage mixte professionnel et d'habitation :** on parle d'ici des professions libérales
- **Les locaux accessoires** sont soumis à la loi comme les caves les celliers les parkings et les garages
- **Les terrains** entrent dans le champ d'application l'achat d'un terrain destiné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation usage mixte d'habitation professionnelle. L'achat sans intention de construire est exclu

- **Les droits démembrés** entrent dans le champ de l'application de la loi les ventes portant sur des droits démembrés comme l'usufruit ou la nue-propriété

c. La formation du contrat de prêt

L'offre de prêt

L'exigence d'une offre préalable : conformément à la loi Scrivener, l'emprunteur qui sollicite le crédit doit se voir adresser une offre préalable

- **L'offre de prêt doit obligatoirement être faite par écrit** il s'agit d'une exigence de fonds et de preuve l'offre qui ne serait pas faite par écrit serait considérée comme nulle. La sanction **est la nullité relative** de l'offre qui ne peut être invoquée que par l'emprunteur
- **L'offre doit être adressée à l'emprunteur ainsi qu'aux cautions déclarées** par l'emprunteur lorsqu'il s'agit de personnes physiques ; s'il existe plusieurs emprunteurs ou plusieurs cautions une offre sera faite à chacun. La remise de l'offre correspond au point **de départ des délais** attachés à la réception à savoir le délai de réflexion et la durée minimale du maintien de l'offre
- **L'offre est adressée obligatoirement par courrier et reste valable au moins 30 jours** à compter de la réception. Elle est présentée de manière lisible, claire en double exemplaire. Elle est accompagnée d'un formulaire d'acceptation détachable.

Le contenu de l'offre pour être valable l'offre doit comporter des caractéristiques **articles 312-8 du code de la consommation**. Il est impératif qu'elle mentionne :

- L'identité des parties et de la caution le cas échéant
- La nature de l'objet et les modalités du prêt : prêt à taux fixe révisable, les modalités de versement des fonds, les indemnités en cas de remboursement anticipés, les modalités d'acceptation, les conditions en cas de transfert de prêt.
- Le coût global du prêt et le TEG taux effectif global. Le TEG inclut outre les intérêts proprement dits « *les frais commissions rémunérations de toutes natures ou indirectes* » frais d'actes coût de la prise de garantie, coût des assurances.
- L'évaluation des frais : deux dossiers d'assurance de sûretés réelles ou personnelles qui conditionnent la conclusion du prêt
- La durée de cette offre qui ne peut être inférieure à 30 jours, à compter de sa réception par l'emprunteur.
- Les garanties souscrites en cas de défaillance de l'emprunteur (hypothèque privilège de prêteur de deniers, cautions)

Les annexes à l'offre doivent figurer à savoir :

- Un échancier des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts
- Une notice d'information sur le contrat d'assurance décès invalidité et le cas échéant perte d'emploi lorsque le prêteur le propose à l'emprunteur

À noter que depuis le 1^{er} octobre 2016 une fiche d'information standardisée européenne permet de comparer les différentes offres de prêt

L'acceptation du prêt

L'acceptation du prêt ne peut avoir lieu avant le 11^e jour à compter du lendemain du jour de la réception de l'offre. Cela à peine **de nullité**. Ce délai est destiné à permettre l'emprunteur d'émettre un consentement mûrement réfléchi. Jusqu'à l'acceptation aucun versement ne peut être fait ni par la banque ni par l'emprunteur.

L'acceptation de prêt **doit être impérativement donné par lettre, le cachet de la poste faisant foi de la date**. L'acceptation doit être signée par l'emprunteur ou la caution, la signature jouant à la fois le rôle d'identification de son auteur et l'existence de son consentement.

À partir de l'acceptation le prêteur ne peut plus modifier les conditions du prêt mais le contrat ne devient définitif qu'à trois conditions :

- L'achat immobilier pour lequel il est demandé doit être conclu dans un délai de quatre mois.
- L'emprunteur doit avoir obtenu tous les prix qu'il a sollicités pour financer son achat.
- L'emprunt doit être garanti par une assurance décès invalidité. L'emprunteur a le choix entre une assurance groupe proposée par la banque ou une assurance individuelle.

d. Les effets du contrat de prêt

Droits et obligations de l'emprunteur

Les droits : une fois le prêt accepté et les délais écoulés, l'emprunteur a droit :

- Au déblocage des fonds à la signature du contrat de vente pour la vente d'un logement achevé ou, au fur et à mesure de la construction pour l'achat d'un logement à construire.
- Au remboursement anticipé en totalité ou partiellement avec versement au nom d'une indemnité au prêteur

Les obligations de l'emprunteur : L'emprunteur devra rembourser la somme prêtée, payer les intérêts conformément aux conditions prévues par le contrat sous peine de pénalités.

Droits et obligations du prêteur

Les droits : le prêteur a le droit

- D'exiger le remboursement de la somme avancée et les intérêts selon les termes du contrat ainsi que le paiement des pénalités le cas échéant
- D'exiger la résolution du contrat et le remboursement majoré en cas de défaillance de l'emprunteur
- De réclamer à chacun des héritiers, la créance en cas de décès de l'emprunteur

Les obligations du prêteur sont de débloquent les fonds dans les conditions prévues au contrat.

La condition suspensive de l'obtention d'un prêt : rappel

La condition suspensive de l'obtention d'un prêt

Lorsque l'acte indique que le prix sera payé à l'aide d'un prêt régi par les dispositions du code de la consommation sur le crédit immobilier, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt. Cette clause est l'un des éléments majeurs de **la protection de l'acquéreur**. Si celui-ci n'obtient pas ses crédits dans le délai prévu dans le compromis de vente, il **pourra décider de renoncer à acheter le logement**, sans pénalité, à condition de faire part du refus de prêt de la banque au vendeur dans le délai indiqué dans le compromis de vente

Cependant l'acheteur peut quand même décider d'acheter et essayer de trouver d'autres financements. Le risque sera alors important car il devra verser une pénalité élevée au vendeur s'il ne parvient pas à ses fins. Pénalités qui représentent généralement 10 %

La condition suspensive d'obtention de prêt est d'ordre public, c'est-à-dire qu'elle est **obligatoire** dès l'instant où un particulier achète un logement à l'aide d'un crédit immobilier. Il en informe alors le vendeur, et cela sera inscrit dans le compromis de vente : **le notaire va y préciser que l'acheteur achète le logement à condition d'obtenir les prêts qu'il va détailler.**

En revanche, si l'acheteur n'a besoin d'aucun prêt pour financer son logement, il doit alors renoncer expressément au bénéfice de la condition suspensive de prêt.

Pour cela, il doit indiquer dans le compromis de vente qu'il ne souhaite pas emprunter pour acheter le logement. Pour que la condition suspensive d'obtention des prêts ne s'applique pas, il faut d'une part que la promesse indique que le prix sera payé sans l'aide d'un emprunt et d'autre part, que l'acquéreur précise de sa main qu'il a été informé et que s'il recourt néanmoins à un prêt, il ne pourra pas bénéficier des dispositions de la loi Scrivener.

Si l'acheteur omettait de signaler qu'il achetait à l'aide d'un prêt mais ne renonçait pas expressément au financement du bien à l'aide d'un prêt, il pourrait quand même bénéficier de la protection. S'il demandait un crédit immobilier, malgré tout, et que celui-ci lui était refusé, il serait quand même protégé, et pourrait renoncer à l'achat.

En pratique, les notaires et rédacteurs d'actes attachent toujours une attention particulière à remplir la clause de crédit de façon précise et non équivoque afin de permettre à l'acheteur et au vendeur de savoir clairement ce qu'il en est sans ambiguïté.

(site service PAP)