

Objectifs du module : Connaître le domaine d'application de la réglementation concernant le crédit immobilier. Connaître les différentes étapes de la formation du contrat et les problèmes résultant de son exécution. Etre capable de faire la différence entre la législation du crédit à la consommation et celle du crédit immobilier.

Introduction

Lorsqu'un consommateur veut acheter un bien immobilier, cela représente une dépense importante. Il doit donc avoir recours au crédit et plus particulièrement au crédit immobilier.

L'opération de crédit immobilier est tout acte par lequel un professionnel du crédit (le prêteur) met des fonds à disposition d'un consommateur (l'emprunteur) en vue du financement d'une opération immobilière.

Ce crédit immobilier présente un danger pour le consommateur. En effet, celui-ci se trouve en situation d'infériorité par rapport à l'organisme de crédit car c'est ce dernier qui fixe la plupart des conditions du contrat. De plus, ce contrat liant l'emprunteur au prêteur est un contrat à long terme. Mais cette opération est aussi risquée pour le prêteur. En effet, la capacité de remboursement de l'emprunteur peut évoluer durant ce long laps de temps.

La loi est intervenue afin de protéger le consommateur (loi du 13 juillet 1979 aujourd'hui codifiée aux articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation). Les dispositions du code relatives au crédit immobilier sont d'ordre public (article L. 313-6 du Code de la consommation).

Nous étudierons successivement :

- Le domaine d'application de la réglementation du crédit immobilier (leçon 1)
- La période précontractuelle (leçon 2)
- La conclusion du contrat (Leçon 3)
- L'exécution du contrat de crédit immobilier (leçon 4)
- L'interdépendance entre le contrat de crédit immobilier et le contrat principal (leçon 5)