

Objectifs : Connaître les personnes et les opérations soumises à cette réglementation.

Leçon 1

Le domaine d'application des règles du crédit immobilier

La réglementation sur le crédit immobilier s'applique aux prêts qui sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer certaines opérations (article L. 312-2 du Code de la consommation).

Elle s'applique à tous les prêts quelque soit leur qualification ou leur technique (Cass. 1^{ère} Civ. 20 janvier 1993 : Bull.civ.I n°29)

Il convient de déterminer quelles sont les opérations soumises à la réglementation (I) et quelles sont les personnes concernées par cette réglementation protectrice (II).

I- Les opérations soumises à la réglementation

La réglementation fixe les opérations qui y sont soumises (A) mais il est possible conventionnellement de soumettre certaines opérations non visées par la réglementation à celle-ci (B).

A- Les opérations visées par la réglementation

1- Les opérations visées par l'article L. 312-2 du Code de la consommation

Les opérations visées doivent avoir un caractère immobilier (a). Ces opérations concernent des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation (b).

a- Caractère immobilier des opérations

Il faut que le prêt soit consenti pour financer les opérations (à caractère immobilier) suivantes : acquisition en propriété ou en jouissance d'un immeuble, souscription ou achat de parts ou d'actions de société donnant vocation à attribution d'immeuble en propriété ou en jouissance, les dépenses relatives à la construction, la réparation, l'amélioration ou l'entretien d'immeubles d'un montant supérieur à 75000€ et l'achat de terrains destinés à la construction d'immeubles.

b- Immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation

Les opérations doivent concerner des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation. Donc les opérations ne doivent pas avoir un caractère exclusivement professionnel.

En effet, le Code de la consommation n'a pas pour but de protéger l'emprunteur qui contracte un prêt pour financer une activité professionnelle (activité des professionnels de l'immobilier notamment).

En revanche, si l'opération est mixte c'est à dire à usage professionnel et d'habitation, la réglementation s'applique.

De plus par un raisonnement a contrario de l'article L. 312-2 du Code de la consommation, le financement des achats d'immeubles à usage commercial ou à usage exclusif de bureaux ou encore à usage commercial et d'habitation ainsi que celui de travaux immobiliers dont le montant est inférieur à 75000€ doit être exclus du champ d'application de la réglementation.

2- Les autres opérations visées

Sont également visés, mais avec un régime particulier, les contrats de location-vente ou de location assortie d'une promesse de vente portant sur les immeubles mentionnés dans l'article L. 312-2 du Code de la consommation (article L. 312-24 du Code de la consommation).

La location-vente est le contrat par lequel le propriétaire d'une chose en remet la jouissance à une autre personne moyennant le paiement d'une redevance supérieure au montant normal d'un loyer, avec faculté d'en acquérir la propriété au cours ou à la fin du contrat.

La location avec promesse de vente (ou location avec option d'achat) est le contrat en vertu duquel un établissement de crédit loue à un preneur (pour un usage non professionnel) une chose achetée à cet effet, en stipulant à son profit la faculté d'en devenir propriétaire en levant l'option à l'expiration du contrat (parfois au cours de celui-ci).

B- Les dérogations conventionnelles

Lorsque l'opération ne rentre pas dans le champ d'application de la réglementation, les parties peuvent néanmoins y soumettre le contrat de prêt. Toutes les dispositions relatives au crédit immobilier deviennent alors impératives pour les parties qui ne peuvent éliminer telle ou telle règle qui ne leur conviendrait pas.

Il faut que cette soumission résulte d'une manifestation de volonté dépourvue d'équivoque.

II- Les personnes concernées par la réglementation

Les deux parties concernées sont, d'une part, l'emprunteur et, d'autre part, le prêteur.

A- L'emprunteur

Les articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation, même s'ils ne le précisent pas, sont destinés à protéger les consommateurs.

Ainsi, le consommateur visé ici est un emprunteur, personne physique ou morale, qui emprunte des capitaux hors du cadre d'une activité professionnelle.

L'article L. 312-3 du Code de la consommation exclut du champ de la protection les prêts consentis à des personnes morales de droit public. Il en résulte que les consommateurs, au sens strict, mais aussi les particuliers qui empruntent pour acheter un immeuble qu'ils envisagent de louer, bénéficient du dispositif protecteur.

B- Le prêteur

Doivent être considérés comme prêteur au sens de la réglementation non seulement les dispensateurs traditionnels de crédit (banques et établissements financiers) mais encore toute personne physique ou morale, qui consent des prêts immobiliers, à la condition qu'elle le fasse de manière habituelle (article L. 312-2 du Code de la consommation).