

**Objectifs : Connaître les règles protectrices édictées par la loi en matière de publicité, d'offre préalable et de délai de réflexion. Faire la différence entre ce délai et celui de rétractation lors d'un prêt à la consommation.**

Le crédit immobilier étant une opération importante économiquement pour le consommateur, le code de la consommation édicte des règles de protection notamment quant à la formation du contrat.

Ces règles de protection sont prévues aussi bien pour la période précontractuelle (Leçon 2) que pour la conclusion du contrat (Leçon 3).

## Leçon 2

### La période précontractuelle

Durant la période précontractuelle, les règles protectrices concernent la publicité (A) et l'offre préalable faite au consommateur (B). En outre, le législateur accorde un délai de réflexion au consommateur (C).

#### A- La publicité

La publicité du crédit immobilier doit respecter les règles générales de la publicité (article L. 312-32 du Code de la consommation). Elle doit donc être **loyale**. Elle doit être **ni fausse, ni de nature à induire en erreur**.

Cependant il existe des règles propres à la publicité du crédit immobilier dans un souci de protection accrue eu égard à l'importance de l'opération. Ainsi, cette publicité doit comporter des mentions obligatoires (1) et le non respect de celles-ci entraîne des sanctions (2).

#### 1- Les mentions obligatoires de la publicité

Ces mentions sont prévues par les articles L. 312-4 (a) et L. 312-5 (b) du Code de la consommation

##### a- Les mentions de l'article L. 312-4 du Code de la consommation

Quel est le contenu des mentions et quel est le formalisme requis ?

α- Le contenu des mentions

Il faut préciser dans la publicité faite concernant un crédit immobilier :

- L'identité du prêteur, la nature et l'objet du prêt.
- La durée de l'opération proposée, ainsi que le coût total et le TEG annuel du crédit, à l'exclusion de tout autre taux, si cette publicité comporte un ou plusieurs éléments chiffrés.

β- Formalisme requis quant aux mentions

Ces mentions doivent être présentées de manière parfaitement lisible et compréhensible par le consommateur. Mais peu importe le support utilisé (affiches, journaux, prospectus, télévision, internet) et le lieu d'émission de la publicité (France ou étranger) : il suffit que cette publicité soit « faite, reçue ou perçue en France ».

b- Les mentions obligatoires de l'article L. 312-5 du Code de la consommation

Il faut mentionner que :

- L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion (que nous étudierons plus tard).
- La vente est subordonnée à l'obtention du prêt et que si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées (nous étudierons dans la leçon 4 l'interdépendance entre le contrat de prêt et le contrat principal).

Quelles sont les sanctions en cas de non respect des mentions obligatoires ?

**2- Les sanctions**

En cas de non respect des mentions exigées, l'annonceur s'expose à une amende de 30 000€ (article L. 312-32 du Code de la consommation).

Attention, il ne peut y avoir de sanctions civiles car il n'y a pour l'instant pas de rapport direct entre le prêteur et l'éventuel emprunteur. Le consommateur est juste à ce niveau soumis à une publicité.

Nous pouvons signaler ici à quel point le législateur est soucieux de protéger le consommateur alors même qu'il n'existe aucun rapport contractuel entre le prêteur et l'emprunteur potentiel.

L'emprunteur potentiel qui veut avoir recours à un prêt immobilier s'adresse donc à un prêteur qui doit lui faire une offre préalable.

## **B- L'offre préalable**

Afin de permettre à l'emprunteur d'être parfaitement informé quant au prêt que lui propose le prêteur et de pouvoir comparer plus facilement les différentes propositions qui lui sont faites, le législateur impose au prêteur de formuler une offre préalable (article L. 312-7 du Code de la consommation).

### **1- Le contenu et le formalisme de l'offre préalable de crédit**

Quel doit être le contenu de cette offre préalable et quel doit être son formalisme ?

#### **a- Le contenu de l'offre préalable**

Ce sont les articles L. 312-8 et L. 312-14 du Code de la consommation qui précisent quel doit être le contenu de l'offre préalable.

L'offre qui reprend et complète les mentions de la publicité doit mentionner au minimum :

- L'identité des parties et éventuellement celle des cautions
- La nature, l'objet et les modalités du prêt
- L'échéancier des amortissements pour les prêts à taux fixe
- Le coût total du crédit
- Les assurances et les sûretés exigées qui conditionnent la conclusion du prêt
- Les conditions requises pour un transfert éventuel du prêt à une tierce personne
- Les dispositions relatives au délai de réflexion et d'acceptation (que nous verrons plus tard)
- En cas de taux variable, la mention de l'impact d'une variation potentielle du taux d'intérêt sur le montant des mensualités à venir
- Le montant de frais qui peuvent être retenus en cas de non conclusion du contrat principal

Quel doit être le formalisme de cette offre ?

#### **b- Le formalisme de l'offre préalable**

Selon l'article L. 312-7 du Code de la consommation, l'offre doit être établie par écrit et envoyée directement par voie postale à l'emprunteur éventuel ainsi qu'aux cautions déclarées par l'emprunteur lorsqu'il s'agit de personnes physiques.

c- Les sanctions du non respect du formalisme et du contenu

α- Sanctions pénales

En cas de non respect du contenu et du formalisme, le prêteur s'expose à une amende de 3 750 € (article L. 312-33 du Code de la consommation).

β- Sanctions civiles

Selon l'article L. 312-33, alinéa 4 du Code de la consommation, le prêteur pourra être déchu du droit aux intérêts en totalité ou dans la proportion fixée par les juges.

Peut-on invoquer la nullité du contrat dans la mesure où le manquement aux règles concernant le formalisme et le contenu de l'offre préalable pourrait toucher les conditions de formation du contrat ?

La cour de cassation s'est exprimée en énonçant que la déchéance du droit aux intérêts est la seule sanction et que la nullité du prêt n'est pas encourue (Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 9 mars 1999 et Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 23 mars 1999 : RJDA 5/99 n°597 ; Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 2 juillet 2002 : RJDA 11/02 n°1181).

**2- La durée de l'offre**

L'envoi de l'offre oblige le prêteur à maintenir les conditions qu'elle indique pendant une durée minimale de **30 jours** à compter de sa réception par l'emprunteur (article L. 312-10, alinéa 1 du Code de la consommation).

**C- Le délai de réflexion**

Attention le délai de réflexion, que l'on va traiter, est à différencier du délai de rétractation concernant les prêts à la consommation. En effet, dans le cas d'un prêt immobilier l'emprunteur potentiel dispose d'un délai de réflexion **avant conclusion du contrat** contrairement au délai de rétractation qui est un délai de réflexion mais qui intervient après la conclusion du contrat.

En effet, selon l'article L. 312-10, alinéa 2, l'emprunteur et les cautions ne peuvent accepter l'offre que **10 jours** après qu'ils l'ont reçue. Donc ils disposent d'un délai de 10 jours minimum leur permettant de bien analyser l'offre qui leur est faite. Ce délai peut être de 30 jours maximum puisque l'offre, comme nous l'avons vu précédemment doit être maintenue par le prêteur durant 30 jours.