

Objectifs : Savoir quand un contrat de crédit immobilier est conclu. Savoir que la conclusion du contrat peut être soumise à la réalisation de conditions accessoires.

Leçon 3

La conclusion du contrat

Le contrat de crédit est formé lorsqu'il y a rencontre de l'offre du prêteur et de l'acceptation de l'emprunteur (I). Cependant, la conclusion du contrat doit répondre à la réalisation de conditions accessoires (II).

I- Acceptation de l'offre préalable

L'offre est soumise à l'acceptation de l'emprunteur et des cautions personnes physiques. Quelle est la forme et le délai de cette acceptation (A) et quelle est la conséquence de cette acceptation (B)?

A- Forme et délai de l'acceptation

L'acceptation doit respecter un certain formalisme et un délai (1) et quelles sont les sanctions de leur non respect (2).

1- Le respect de la forme et du délai

Cette acceptation doit être donnée par lettre, le cachet de la poste faisant foi (article L. 312-10, alinéa 2 du Code de la consommation).

Cette acceptation ne peut intervenir qu'après un délai de 10 jours (délai de réflexion déjà mentionné) après réception de l'offre. L'emprunteur et les cautions personnes physiques ont donc **20 jours pour se décider** ou non en faveur de cette offre celle-ci étant valable 30 jours (vu précédemment) et donc d'accepter ou non cette offre.

2- Sanctions

Concernant le non respect des règles de forme imposées par l'article L. 312-10 du Code de la consommation

La sanction est la déchéance du droit aux intérêts (Cass. 1^{ère} civ. 29 octobre 2002 n°1513 : RJDA 2/03 n°180).

Concernant le non respect du délai de réflexion

Le prêteur qui imposerait à l'emprunteur ou aux cautions d'accepter une offre préalable sans indication de date ou avec l'indication d'une date fautive de nature à faire croire que l'acceptation a été donnée après l'expiration du délai de 10 jours à compter de la réception de l'offre ou qui recevrait une telle offre s'expose à une amende de 30 000€ et à la déchéance du droit aux intérêts (article L. 312-33 du Code de la consommation).

Selon une jurisprudence controversée (donc « à prendre avec des pincettes »), si le contrat de prêt a été conclu avant l'expiration du délai de réflexion alors la sanction est la nullité relative du contrat de prêt qui peut être invoquée par l'emprunteur ou la caution dans un délai de 5 ans (Cass. Civ. 1^{ère} 27 février 2001 n°335 : RJDA 5/01 n°626 ; Cass. Civ. 9 juillet 2003 n°1043 : RJDA 11/03 n°1114).

B- Effet de l'acceptation

Le contrat de prêt est définitivement formé dès l'acceptation de l'offre. Le prêteur ne peut plus modifier les termes d'une offre acceptée.

Cependant, la formation du contrat est soumise à la réalisation de conditions accessoires.

II- La formation du contrat de prêt soumis à la réalisation de conditions accessoires

Il s'agit essentiellement de l'adhésion à une assurance groupe (A) et celle d'une pluralité de contrat de prêt (B).

En outre il existe une interdépendance entre le contrat principal et le contrat de prêt qui fera l'objet d'une petite leçon (leçon 5).

A- Adhésion à une assurance de groupe

La plupart du temps (c'est la pratique la plus fréquente), le prêteur exige que l'emprunteur souscrive un contrat d'assurance collective. Ce contrat est exigé pour prémunir l'emprunteur (ses héritiers en cas de décès) de certains risques tels que le décès, l'invalidité, le chômage.

B- La pluralité de prêt

L'emprunteur peut avoir recours à plusieurs prêts pour financer son opération. Ainsi lorsque l'emprunteur informe ses prêteurs qu'il recourt à plusieurs prêts pour la même opération, chaque prêt est conclu sous la condition suspensive de l'octroi de chacun des autres prêts. Cette disposition ne s'applique qu'aux prêts dont le montant est supérieur à 10% du crédit total (article L. 312-13 du Code de la consommation).