

Objectifs : Savoir quel est le devenir du contrat de prêt en cas de défaillance du débiteur, de remboursement par anticipation. Connaître la possibilité pour un emprunteur de renégocier son prêt.

Leçon 4

L'exécution du contrat

Lorsque le crédit a été mis en place, l'emprunteur est tenu de rembourser le prêteur selon les modalités prévues par le contrat. Mais il arrive que l'emprunteur cesse d'honorer les échéances, qu'il veuille rembourser son prêt avant le terme ou qu'il décide de renégocier son prêt, le taux d'intérêt, par exemple, étant trop élevé.

Là aussi, le législateur est intervenu pour assurer la protection de l'emprunteur lorsqu'il y a défaillance de celui-ci (I), lorsque le prêt est remboursé par anticipation (II) et en cas de renégociation du prêt (III).

I- La défaillance de l'emprunteur

Dans les conditions normales, l'emprunteur rembourse son prêt selon les modalités prévues par le contrat. Cependant, il se peut qu'il soit dans l'incapacité financière de le faire sans pour autant être en situation de surendettement : le problème peut n'être que passager.

Ainsi, pour que la situation de l'emprunteur ne s'aggrave pas, le législateur est intervenu.

L'article L. 312-22 du Code de la consommation prévoit une option pour le prêteur (A) et l'article L. 313-12 du Code de la consommation prévoit la possibilité pour l'emprunteur de solliciter l'aide du juge (B).

A- L'article L. 312-22 du Code de la consommation et l'option du prêteur

En cas de défaillance du débiteur, le prêteur a la liberté de choisir entre deux options : soit il peut accorder un délai de paiement (1), soit il peut être amené à demander en justice la résolution du contrat de prêt ou bien cette résolution a été prévue dans une clause du contrat, c'est la clause résolutoire (2).

1- Le délai de paiement

Le prêteur peut accorder un délai de paiement en cas de défaillance de l'emprunteur. En contre partie, le prêteur peut prévoir contractuellement la majoration du taux d'intérêt que l'emprunteur aura à payer jusqu'à ce qu'il ait repris le cours normal des échéances contractuelles.

2- La résolution du contrat de prêt

Cette possibilité de résolution découle du droit commun des obligations (article 1184 du Code civil).

Il convient de bien déterminer ce qu'est une résolution et à bien la distinguer de la nullité.

La résolution découle de l'inexécution des obligations d'une des parties. Le contrat n'est pas résolu de plein droit. La résolution doit être demandée en justice. Cependant peut être prévu dans le contrat une clause résolutoire qui entraîne de plein droit la résolution du contrat de prêt sans être tenu de la demander au juge.

A titre indicatif, la nullité ne découle pas de l'inexécution d'une obligation mais d'un vice de forme (inobservation d'une formalité requise) ou d'une irrégularité de fond (par exemple l'incapacité pour un mineur de contracter un prêt).

Ainsi, en cas de défaillance de l'emprunteur, le prêteur, qui demande la résolution du contrat de prêt par une action en résolution faite devant le juge (assez exceptionnel), ou qui décide de se référer au contrat en appliquant la clause résolutoire insérée dans le contrat (cas le plus courant), peut exiger le remboursement immédiat du capital restant dû ainsi que le paiement des intérêts échus (à l'exclusion des intérêts à échoir).

En outre, le prêteur peut demander le versement d'une indemnité prévue dans la clause pénale qui ne constitue pas en cas de défaillance de l'emprunteur une clause abusive (Cass. Com. 3 mai 2006 n°639 : RJDA 11/06 n°1159). Cette indemnité ne peut excéder un montant qui est fixé suivant un barème déterminé par décret (article L. 312-32 in fine).

B- L'article L. 313-12 du Code de la consommation et le délai de grâce demandé par l'emprunteur

Cet article a pour but d'informer l'emprunteur qu'il a la possibilité de solliciter du juge un délai de grâce. Cet article prévoit notamment que le licenciement de l'emprunteur peut justifier l'octroi de ce délai. Mais la référence au licenciement n'est là qu'à titre indicatif. D'autres motifs peuvent être invoqués, c'est le juge qui a la liberté d'apprécier le bien fondé de la demande de délai de grâce.

Par ce délai, les obligations de l'emprunteur sont suspendues. Au terme du délai de suspension, l'emprunteur doit rembourser les sommes dues au prêteur. Le juge peut fixer les modalités de paiement de ces sommes.

II- Le remboursement par anticipation

Il faut avoir à l'esprit que dans le contrat de prêt, il est fixé le montant des échéances et la durée du prêt. Cependant, le législateur donne la possibilité à l'emprunteur de faire des remboursements par anticipation. L'article L. 312-21 du Code de la consommation pose ce principe qui est une exception au droit commun déjà vu dans la leçon 3 du module 2 (A) et émet deux réserves (B).

A- Le principe posé par l'article L. 312-21 du Code de la consommation

L'emprunteur peut toujours, à son initiative, rembourser par anticipation, en partie ou en totalité, le prêt qui lui a été consenti avant le terme prévu par le contrat nonobstant toute clause contraire.

Cependant, il existe deux réserves.

B- Les réserves prévues par l'article L. 312-21 du Code de la consommation

D'une part, l'établissement de crédit peut refuser un paiement partiel dont le montant serait inférieur ou égal à 10% du montant initial du prêt sauf s'il s'agit de son solde. Le but de cette réserve est d'éviter un alourdissement trop important des frais de gestion des établissements de crédit.

D'autre part, l'établissement de crédit peut réclamer une indemnité à l'emprunteur. Cette indemnité pourrait être analysée comme la contre partie de la possibilité qu'offre le législateur à l'emprunteur de résilier le contrat de manière anticipée alors que le prêt a été conclu pour une durée déterminée. Par cette disposition le prêteur n'a pas le droit à la rémunération sur laquelle il comptait, il est donc légitime qu'il puisse être indemnisé (cette vision a été controversée par une partie de la doctrine).

III- La renégociation du prêt

Le crédit immobilier a comme particularité sa longue durée. Ainsi, la situation peut changer durant ce long laps de temps. L'emprunteur peut donc vouloir renégocier le prêt.

Deux hypothèses sont envisageables :

Première hypothèse : L'emprunteur se trouve en difficulté financière. Il peut être dans la nécessité de vouloir modifier la durée, le taux et/ou les échéances. Le prêteur peut avoir intérêt, lui aussi, à cette renégociation pour éviter une procédure de surendettement qui peut se révéler moins avantageuse pour lui.

Deuxième hypothèse : Ces dernières années, on a pu constater une forte baisse des taux d'intérêts. Si le prêt consenti était à taux fixe, l'emprunteur qui quelques années auparavant avait conclu un contrat à un taux élevé peut vouloir profiter de cette baisse sensible du taux.

Quelque soit l'hypothèse, l'article L. 312-8 du Code de la consommation prévoit que toute modification des conditions d'obtention d'un prêt dont le taux d'intérêt est fixe, notamment le montant ou le taux de crédit, donne lieu à la remise à l'emprunteur d'une nouvelle offre préalable.