

Objectifs : Savoir que le législateur est intervenu afin de lier le contrat de prêt et le contrat principal. Faire la différence entre la condition suspensive et la condition résolutoire. Connaître les conséquences du problème d'existence du contrat de prêt ou du contrat principal sur l'autre contrat.

Leçon 5

Interdépendance entre le contrat de prêt et le contrat principal

Lorsque le consommateur sollicite un prêt auprès d'un établissement de crédit, c'est par exemple pour acquérir un bien immobilier. Si le prêt ne lui est pas accordé, il ne peut acheter le bien. De même, s'il n'acquière pas le bien, il n'a plus besoin de contracter un prêt.

Or, nous nous trouvons en présence de deux contrats bien différents même si l'un conditionne l'autre : un contrat de vente (le contrat principal) d'une part, et un contrat de crédit, d'autre part. Dans chaque contrat, les parties sont différentes : d'un côté le consommateur-emprunteur et le prêteur, de l'autre côté le consommateur-acheteur et le vendeur.

Juridiquement, les deux contrats sont indépendants. Le législateur est donc intervenu en 1979 en liant le sort des deux contrats, pour garantir une meilleure protection du consommateur, par des dispositions aujourd'hui intégrées dans le code de la consommation.

Il convient d'étudier quelles sont les mesures prises pour lier les deux opérations. Ainsi, nous allons voir que le contrat principal est subordonné à l'existence du prêt (I) et que le prêt est subordonné à l'existence du contrat principal (II).

I- Problème d'existence du contrat de prêt

Si le prêt n'est finalement pas accordé que devient le contrat principal ? En d'autres termes, que doit prévoir le contrat principal dans une telle situation ?

L'acte écrit constatant le contrat principal doit indiquer si le prix est payé directement ou indirectement avec l'aide d'un prêt (article L. 312-15 du Code de la consommation). Les contrats (contrat de prêt et contrat principal) sont liés à la condition que l'un fasse référence à l'autre. Cela se fait par le biais d'une clause qui précise que le contrat principal n'est conclu que sous la condition suspensive de l'obtention du prêt.

NB : Que se passe-t-il en cas de défaut de mention expresse de recours au crédit ? Dans ce cas et si un prêt est effectivement demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive de l'obtention du prêt même si le contrat ne mentionne pas le recours au prêt.

Le contrat principal est considéré comme conclu sous la condition suspensive de l'obtention des prêts (A). Quelles sont les conséquences de la réalisation de cette condition suspensive (B) ?

A- La condition suspensive

La condition suspensive est l'événement futur et incertain auquel est subordonnée la naissance d'une obligation.

Dans notre cas, en simplifiant les choses, la condition suspensive pourrait être : « Si je n'obtiens pas le prêt, je ne suis pas obligé d'acheter la maison » ou bien « Je m'engage à acheter la maison si j'obtiens le prêt ».

C'est l'article L. 312-16, alinéa 1 du Code de la consommation qui pose le principe que l'acte principal « est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement ».

Quelle est la durée de validité de cette condition (1) et quel est le contenu de cette condition (2).

1- La durée de validité de la condition suspensive

Selon l'article L. 312-16 du Code de la consommation, la durée de validité de » cette condition ne peut être inférieure à un mois à compter de la signature de l'acte. Cependant, les parties peuvent prévoir une durée plus longue.

2- Le contenu de la condition suspensive

Hormis la durée, les parties fixent elles-mêmes le contenu de la condition.

Cependant, l'article L. 312-16 du Code de la consommation étant d'ordre public, les clauses qui imposent des obligations contractuelles plus strictes à l'emprunteur de nature à accroître les exigences résultant de ce texte sont nulles (Cass. 3^{ème} civ. 18 juillet 1986 : Bull. civ. III n°126).

De plus toute clause par laquelle l'emprunteur renoncerait à cette clause est nulle.

B- La réalisation de la condition suspensive

Soit la condition se réalise (1), soit la condition est dite défaillie (2).

1- La condition suspensive est réalisée

La condition est réalisée lorsqu'il y a eu obtention du prêt. Ainsi, il en découle que l'opération immobilière a été conclue à compter de l'obtention du prêt.

De plus, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur (dans notre cas l'emprunteur), obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement (article 1178 du Code civil).

2- La condition suspensive est défaillie

Une condition est défaillie lorsqu'il est certain qu'elle ne s'accomplisse pas. Ainsi, si l'acheteur n'a pas obtenu ses prêts dans le mois (ou plus en cas de durée plus longue prévue par les parties) de la signature du contrat, la condition suspensive est défaillie.

En conséquence, le contrat principal est considéré comme n'ayant jamais existé. Ainsi, « toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit » (article L. 312-16 du Code de la consommation).

II- Problème d'existence du contrat principal

Que devient le prêt en cas d'incidents concernant le contrat principal ?

Plusieurs incidents peuvent intervenir concernant le contrat principal si :

- Il peut exister des contestations relatives à l'exécution du contrat principal (A)
- Le contrat principal n'est pas signé (B)
- Le contrat principal est anéanti (C)

Quelles sont les conséquences de ces différents incidents sur le contrat de prêt ?

A- Contestations relatives à l'exécution du contrat principal

L'article L. 312-19 du Code de la consommation prévoit qu'en cas de contestations relatives à l'exécution du contrat principal, le tribunal peut suspendre l'exécution du contrat de prêt jusqu'à la solution du litige. En contre partie, le prêteur peut avoir droit à une indemnisation.

Prenons un exemple.

Un consommateur contracte un prêt en vue de faire construire un immeuble. Le constructeur fait une erreur d'implantation de celui-ci. L'exécution du contrat de construction est sérieusement contestable. Le contrat principal n'est donc pas exécuté et pourtant l'emprunteur est tenu de rembourser le prêt. Le législateur a donc prévu la possibilité pour le tribunal de suspendre le remboursement du prêt tant que le contrat n'est pas exécuté.

B- Le contrat principal n'est pas signé

L'article L. 312-12, alinéa 1 prévoit que « l'offre est toujours acceptée sous la condition résolutoire de la non conclusion, dans un délai de quatre mois à compter de son acceptation, du contrat pour lequel le prêt est demandé ».

La condition résolutoire est la condition qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère l'anéantissement rétroactif de l'obligation qu'elle affecte.

Attention : Il faut bien différencier la condition résolutoire de la condition suspensive.

Dans le cas d'une condition suspensive, la condition doit arriver pour qu'il y ait naissance d'obligation.

Dans le cas d'une condition résolutoire, si la condition arrive alors il y a anéantissement de l'obligation.

Donc, si le contrat principal n'est pas signé dans un délai de quatre mois (les parties peuvent convenir d'un délai plus long), il y a alors résolution du contrat de prêt. Autrement dit, il y a anéantissement rétroactif du contrat de prêt.

Ainsi, l'emprunteur devra rembourser la totalité des sommes que le prêteur lui a versées, majorées des intérêts (article L. 312-14 du Code de la consommation).

C- Le contrat principal est anéanti

Le contrat principal est anéanti soit du fait de sa nullité (le contrat principal est entaché d'un vice au moment de la formation du contrat), soit du fait de sa résolution (le contrat n'a pas été exécuté correctement).

Le code de la consommation n'a pas prévu le cas de l'anéantissement du contrat principal. La cour de cassation s'est donc prononcée : dans les deux cas (annulation et résolution du contrat principal), elle estime que le contrat de prêt est anéanti de plein droit. Il est censé n'avoir jamais existé.

Le prêteur devra restituer les intérêts perçus et l'emprunteur devra restituer les sommes que le prêteur lui a versé (retour au statu quo ante). Ici, l'article L. 312-14 du Code de la consommation ne s'applique pas car il ne concerne que le cas du contrat principal non signé. Le prêteur ne peut donc garder les intérêts versés par l'emprunteur, il doit les restituer.

Attention, inversement, la nullité du contrat de prêt n'implique pas la nullité du contrat de vente. Aucun texte, ni aucune décision ne se prononcent sur ce cas.