

II. CRÉDIT IMMOBILIER ET GARANTIES

CRÉDIT

Crédit immobilier - Renégociation d'un prêt immobilier - Modification du contrat - Avenant au contrat

Les obligations prévues aux articles L. 312-7, L. 312-8, L. 312-10 et L. 312-33 du Code de la consommation ne sont pas applicables, en cas de renégociation d'un prêt immobilier entre les mêmes parties, aux modifications du contrat de prêt initial qui ne peuvent être apportées que sous la forme d'un avenant, conformément à l'article L. 312-14-1 du même code, introduit par la loi n° 99-532 du 25 juin 1999.

Cass. 1^{re} civ., 3 mars 2011, n° 10-15152 : M. X c/ Crédit Lyonnais – F-P+B+I – Rejet pourvoi c/ CA Paris, 14 janv. 2010

Note par
Bénédicte BURY
Avocat à la Cour
Membre du Conseil
national des barreaux

Une banque avait accordé un prêt immobilier par acte notarié, lequel fit l'objet d'un avenant ayant pour effet de réduire le montant du capital restant dû et de proroger

le délai de remboursement. À raison du défaut de règlement des échéances, la banque, cessionnaire de la créance, a présenté une demande de saisie des rémunérations, laquelle fut autorisée par le tribunal.

Sur pourvoi de l'emprunteur contre l'arrêt confirmatif de la cour d'appel de Paris, la Cour de cassation était saisie d'un moyen tiré de la violation du formalisme prévu à l'article L. 312-10 du Code de la consommation – en l'espèce l'absence d'envoi de l'acceptation de l'offre par la voie postale – et de la prescription applicable à la sanction de la déchéance du droit aux intérêts ⁽¹⁾.

La cour d'appel avait en effet rejeté le moyen soulevé par l'emprunteur en relevant que « cette offre comportait en annexe une reconnaissance signée par M. X aux termes de laquelle il reconnaissait avoir pris connaissance de cette offre adressée par voie postale et l'accepter ». De plus, la cour avait retenu que l'action visant à voir constater la déchéance du droit aux intérêts était soumise à la prescription quinquennale et qu'en l'espèce, elle était en conséquence prescrite.

La Cour de cassation a rejeté le pourvoi et, par un moyen de pur droit substitué à ceux critiqués, a énoncé que « les obligations prévues aux articles L. 312-7, L. 312-8, L. 312-10 et L. 312-33 du Code de la consommation ne sont pas applicables, en cas de renégociation d'un prêt immobilier entre les mêmes parties, aux modifications du contrat de prêt initial qui ne peuvent être apportées que sous la forme d'un avenant conformément à l'article L. 312-14-1 du même code, introduit par la loi n° 99-532 du 25 juin 1999 ». Elle en conclut que « la cour d'appel a constaté que M. X avait reconnu avoir pris connaissance de l'offre modificative du prêt adressée par voie postale et l'accepter, et qu'il s'ensuit que la demande de déchéance des intérêts présentée au titre de l'irrégularité alléguée de l'acceptation de l'avenant litigieux, soumis aux dispositions de l'article L. 312-14-1 précité en raison de sa date, ne pouvait être accueillie ».

Cette décision traite de l'application des dispositions de l'article L. 312-14-1 du Code de la consommation, dont on se

souvent qu'elles ont pour effet de réputer régulières les renégociations antérieures à l'entrée en vigueur de la loi du 25 juin 1999 ⁽²⁾, au regard de l'article L. 312-8 du même code, et ce dès lors que les modifications sont favorables aux emprunteurs.

Cette mesure était intervenue dans un contexte de baisse de l'inflation accompagnée d'une baisse très forte des taux d'intérêts au début des années 1990, ce qui avait conduit un certain nombre d'emprunteurs à solliciter et à obtenir la renégociation de taux parfois élevés.

Mais après avoir obtenu une renégociation avantageuse de leur prêt, certains emprunteurs ont tenté d'obtenir la gratuité du prêt en sollicitant l'application de la sanction de déchéance du droit aux intérêts du prêt (non négligeable s'agissant de prêts immobiliers contractés sur une longue durée), et ce du fait d'un non-respect du formalisme imposé au stade de l'offre de prêt.

Dans une affaire *Édouard*, un couple d'emprunteurs avait obtenu satisfaction par une décision rendue par la Cour de cassation, très critiquée tant à raison de la qualification de novation, « ce pouvoir fascinant de transcender la mort de l'obligation et de la ressusciter en lui faisant subir un véritable « bain de jouvence » » ⁽³⁾ [la nouveauté impliquant le respect du formalisme de l'offre], qu'à raison d'un formalisme dès lors véritablement « paperassé et tatillon » sacrifiant liberté contractuelle et sécurité juridique ⁽⁴⁾.

Les emprunteurs invoquaient notamment les dispositions de l'article L. 312-8, 2^e alinéa du Code de la consommation, toujours en vigueur aujourd'hui, aux termes desquelles : « Les modifications des conditions d'obtention du prêt, notamment le montant ou le taux du crédit, donnent lieu à la remise à l'emprunteur d'une nouvelle offre préalable ».

Ce texte, tel que rédigé, était en effet susceptible de générer ce contentieux alors qu'il ressortait des travaux préparatoires et de l'esprit des textes régissant le crédit immobilier que cette disposition n'avait vocation à ne s'appliquer que lors de la phase précontractuelle, c'est-à-dire lorsque les propositions du contrat sont modifiées entre la remise de l'offre et la conclusion du contrat par l'acceptation de l'offre.

(1) Dalloz actualité, 14 mars 2011, obs. V. Avena-Robardet ; RDI 2011, p. 265, note H. Heugas-Darraspen ; L'Essentiel Droit des contrats, 1^{er} avr. 2011, n° 4, p. 4, obs. N. Sauphanor-Brouillaud.

(2) L. n° 99-532, 25 juin 1999, relative à l'épargne et à la sécurité financière (JO 29 juin 1999, p. 9487).

(3) Note C. Caron sous Cass. 1^{re} civ., 2 déc. 1997 : Dalloz 1998, p. 549, reprenant l'expression de J. Dupichot, *Droit des obligations*, PUF 1997, 5^e éd. p. 120.

(4) D. Mazaud, éd. Defrénois 1998, art. 36816, p. 752.

La Cour de cassation avait d'abord exclu l'existence d'une réitération de l'offre de prêt avec le formalisme exigé par l'article L. 312-8 du Code de la consommation « *lorsque seule la durée est prolongée* »⁽⁵⁾.

Pour combattre les effets du « *syndrome d'Édouard* »⁽⁶⁾, le législateur a néanmoins conçu un formalisme, toutefois allégé, pour la renégociation du contrat de prêt.

Les modifications au contrat initial sont désormais apportées, depuis la loi du 25 juin 1999 susvisée, sous la seule forme d'un avenant, lequel a pour effet d'ouvrir à l'emprunteur, à compter de sa réception, « *un délai de réflexion de 10 jours* ».

Par ailleurs, l'avenant comprend un échéancier d'amortissement détaillant, pour chaque échéance et capital restant dû, en cas de remboursement anticipé, l'indication du taux effectif global du prêt renégocié, ainsi que le coût total du crédit calculé sur la base des seules échéances et frais à venir.

Aucune précision en revanche n'est apportée sur le formalisme de l'envoi de l'avenant et de l'acceptation. L'arrêt apporte à cet égard la précision selon laquelle les obligations prévues aux articles L. 312-7, L. 312-8, L. 312-10 et

L. 312-33 ne sont pas applicables et qu'ainsi, la renégociation « *entre les parties* »⁽⁷⁾ n'est notamment pas soumise à l'exigence d'une acceptation de l'offre par lettre, le cachet de la Poste faisant foi.

L'arrêt ne se prononce pas sur la sanction d'un manquement aux dispositions régissant la renégociation du contrat, mais déduit logiquement de ce qui précède que la déchéance du droit aux intérêts « *présentée au titre de l'irrégularité alléguée de l'acceptation ne peut être accueillie* ».

Comme il a cependant été relevé⁽⁸⁾, il y a lieu de douter de l'applicabilité de la sanction de la déchéance du droit aux intérêts visée au seul article L. 312-33 du Code de la consommation, qui ne renvoie pas à l'article L. 312-14-1, si bien que l'application de cette sanction contreviendrait au principe de légalité des délits et des peines dont le Conseil constitutionnel a rappelé récemment qu'il avait vocation à s'appliquer « *non pas seulement aux peines prononcées par les juridictions répressives, mais à toutes sanctions ayant le caractère d'une punition* »⁽⁹⁾, ici la déchéance du droit aux intérêts. ●

(5) Cass. 1^{re} civ., 8 oct. 1996, n° 94-18745 : Bull. civ. 1996, I, n° 344 ; D. 1996. 238 ; RDI 1997.496, obs. H. Heugas Darraspen et F. Schoufberger.
(6) D.-R. Martin, « De la renégociation de prêt ou le syndrome d'Édouard », Rev. Droit bancaire, n° 74, juill./août 1999, p. 108.

(7) Ce qui apparaît viser un nouvel emprunt « renégocié » auprès d'un autre établissement prêteur qui rembourse l'ancien, comme souligné par Natacha Sauphanor-Brouillaud. Cette solution semble s'inscrire dans l'esprit de la loi Lagarde du 1^{er} juill. 2010, laquelle instaure un dispositif protecteur pour encadrer les opérations de regroupement de crédits immobiliers : v. L'Essentiel Droit des contrats, préc.
(8) Revue Lamy droit des affaires, 2011, n° 59, « Renégociation d'un prêt immobilier : levée partielle des incertitudes », A. L.
(9) Cons. const., 13 janv. 2011, n° 2010-85 QPC : RLDA 2011/58, n° 3337, obs. H. Lecourt.

SÛRETÉS

Hypothèque - Inscription hypothécaire - Rapport des notaires avec leurs clients - Devoirs et responsabilité - Devoir de diligence

Le notaire doit veiller à l'accomplissement des formalités nécessaires à la mise en place des sûretés qui garantissent l'exécution de l'acte dont il est en charge.

Cass. 1^{re} civ., 3 mars 2011, n° 09-16091 : Consorts X c/ M^{me} Y – FS-P+B+I – Cassation CA Amiens, 9 avr. 2009

Note par Pauline PAILLER
Maître de conférences à l'université d'Angers

Avec constance, la jurisprudence met à la charge du notaire un lourd devoir de conseil envers ses clients : « *Tenu professionnellement d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes qu'il instrumente, (il) ne peut déclinier le principe de sa responsabilité en alléguant qu'il n'a fait qu'authentifier l'acte établi par les parties* »⁽¹⁾.

Les juges apprécient largement cette obligation⁽²⁾, imposant au notaire de procéder à toute vérification utile⁽³⁾. À ce

titre celui-ci doit notamment veiller à l'accomplissement des formalités nécessaires à la mise en place des sûretés qui garantissent l'exécution de l'acte. La première chambre civile de la Cour de cassation, le 3 mars 2011⁽⁴⁾, rappelle avec vigueur ce principe.

En l'espèce, dans le cadre du refinancement de prêts immobiliers, des SCI chargent un notaire de la réitération en la forme authentique des offres de prêts d'une banque prévoyant, outre le cautionnement solidaire des associés, l'inscription d'une hypothèque sur chacun des immeubles correspondants. Les échéances étant restées impayées, des procédures de saisie immobilière révèlent l'existence d'inscriptions hypothécaires de rang préférable à celles de la banque, les fonds prêtés n'ayant pas été utilisés pour désintéresser les créanciers hypothécaires antérieurement inscrits. La banque assigne alors le notaire en réparation.

La cour d'appel déboute la banque, retenant qu'elle n'avait pas précisé que les fonds étaient remis au notaire à charge

(1) Cass. 1^{re} civ., 3 avr. 2007, n° 06-13304 : Bull. civ. 2007, I, n° 143.
(2) Ainsi, le notaire, s'il en a connaissance, doit refuser l'authentification d'un acte de vente conclu en violation d'un pacte de préférence : Cass. 1^{re} civ., 11 juill. 2006, n° 03-18528 : Bull. civ. 2006, I, n° 389.
(3) Toutefois, cette obligation est limitée à l'acte en cause : le notaire « *n'est pas tenu d'une obligation de conseil et de mise en garde concernant l'opportunité économique d'une opération en l'absence d'éléments d'appréciation qu'il n'a pas à rechercher* » (Cass. 1^{re} civ., 28 mai 2009, n° 07-14075 : Bull. civ. 2009, I, n° 109).

(4) Gaz. Pal. 30 mars 2011, p. 23, note C. Albigez ; RLD 2011, n° 82, p. 36, note J.-J. Ansault.