

ACTUALITÉS de l'INTERMÉDIATION

– BANQUE, ASSURANCE, FINANCE, CROWDFUNDING – 1^{er} novembre 2015

Éducation morale et civique - Les leçons de l'Intermédiaire :

« Une dette flottante est un navire hypothéqué » Jean-Charles

- **DIRECTIVE CRÉDITS IMMOBILIERS : PROCHAINEMENT** dans le CODE de la CONSOMMATION (II^e partie).

DIRECTIVE 2014/17/UE, en cours de transposition dans le Code de la consommation.

Un train de normes nouvelles arrive en 2016. À grande vitesse. Conçu juste après la débâcle bancaire de 2008, il vise à améliorer l'octroi et la commercialisation des crédits immobiliers. La solvabilité de l'emprunteur est, plus que jamais, au centre du renforcement des obligations des professionnels, avec des standards qui affecteront directement les pratiques des IOBSP. II^e partie (suite de la Newsletter d'octobre 2015).

Cinquante articles exactement, trois annexes, cinquante pages : la Directive portant « *sur les contrats de crédits aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel* » poursuit son atterrissage en Droit français. Partie d'une analyse assez lucide des accidents du crédit immobilier en Europe, il n'est pas exagéré de dire qu'elle contient des normes bâties sur des postulats qui tiennent bien peu compte de la transformation active de la distribution bancaire et de la place des IOBSP.

Une nouvelle « fiche standard » fait son apparition : la FISE. En quinze rubriques, elle décrit les informations substantielles du contrat, en vue de faciliter les comparaisons.

Le délai de réflexion : l'emprunteur doit disposer du temps nécessaire pour comparer les offres du marché. La Directive laissant aux Etats le soin de fixer ce délai (minimum de sept jours), et, surtout, ses modalités, le délai français de dix jours sans acceptation possible avant le terme, pourrait bien être maintenu.

La Directive sonne la fin du TEG : le TAEG entrera en vigueur en 2016. A l'exception des « frais de notaire », l'assiette de calcul du TAEG ne devrait pas différer de celle du TEG. Surtout, le calcul du TAEG repose sur la méthode équivalente.

La compétence professionnelle et formation continue des IOBSP se mettra en place ; la Directive prévoit que le personnel bancaire doit posséder et maintenir à jour « *un niveau de connaissances et de compétence approprié* ».

Autant d'impacts à prévoir en pilotage de Conformité des IOBSP, dès mars 2016.

Cf 1^{ère} partie (octobre 2015) : solvabilité, obligations des professionnels, rémunération des Intermédiaires.

Transposée sans grand débat, ni public, ni même entre tous les professionnels concernés, la Directive MCD se traduira pourtant par un profond renouvellement du Code de la consommation (principalement), dès le 21 mars 2016.

- **LE CONTRAT de VENTE est INDIVISIBLE du CONTRAT de PRÊT qui FINANCE cette VENTE.**

ARRÊT de la Cour de Cassation, Civ. 1^{ère} 10 septembre 2015 n°14-18.851.

Si le contrat de vente est nul ou résilié, le contrat de prêt est résilié de droit.

En dehors même des dispositions du code de la consommation, la résolution du contrat de vente (contrat principal) emporte l'anéantissement du contrat de prêt (contrat accessoire), du fait de l'indivisibilité de ces deux contrats.

Les contrats de prêt à la consommation et de vente du bien ainsi financé sont indivisibles.

- **PRÊT à TAUX ZÉRO (PTZ) : DÉTAIL des CONDITIONS d'OCTROI.**

DÉCRET n° 2015-1301 du 16 octobre 2015.

Changements en chaîne pour le PTZ : locataire accédant et biens anciens.

Le Code de la construction et de l'habitation prévoit la possibilité, pour le locataire d'un appartement, d'accéder à la propriété (article R. 31-10-2 2°). Le décret du 16 octobre 2015 crée l'article R. 31-10-2-1 du même Code, pour fixer les conditions et les modalités selon lesquelles un locataire-accédant peut exercer son droit à bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ) selon la réglementation applicable à la date de signature de son contrat de location-accession.

Cette option ne peut être exercée qu'auprès des établissements de crédit et sociétés de financement qui auront signé un avenant spécifique avec la société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS).

Le 30 octobre, le Gouvernement a annoncé une autre réforme du PTZ : son extension à l'acquisition d'immeubles anciens.

- **PAS d'INDEMNITÉ de REMBOURSEMENT par ANTICIPATION DUE par le CO-EMPRUNTEUR au CHÔMAGE.**

ARRÊT de la Cour de Cassation, Civ. 1^{ère} 10 septembre 2015 n°14-18.851.

L'établissement de crédit n'est pas fondé à percevoir une indemnité de remboursement par anticipation, lorsque le prêt fait l'objet d'une renégociation de taux alors que l'un des co-emprunteurs est inscrit au chômage.

Le contentieux de l'indemnité de remboursement par anticipation des crédits immobiliers est aussi vif que celui du Taux Effectif Global, le TEG, médaille d'or des prétoires.

La Cour de cassation apporte une précision de première importance : les emprunteurs ne devront en aucun cas payer d'indemnité au profit de l'établissement de crédit lorsque l'un des co-emprunteurs a été licencié et que le prêt immobilier, renégocié sans succès, a été finalement souscrit auprès d'une autre banque.

Rappelons à cet égard que le montant de l'indemnité due par l'emprunteur doit être déterminé par référence à des éléments extérieurs à la volonté du prêteur et ne doit pas être fixé unilatéralement par le prêteur (Cour de cassation, Civ. 1^{ère} 22 juin 1994 et 9 mai 1996, respectivement n°91-22.346 et 94-20.516).

L'établissement de crédit n'a pas toute latitude pour prélever l'indemnité de remboursement par anticipation, y compris lorsque le contrat de crédit prévoit formellement celle-ci en cas de renégociation auprès d'un établissement de crédit concurrent.

- **Un ASSUJETTI OBTIENT l'ANNULATION d'une SANCTION de l'ACPR.**

CONSEIL d'ÉTAT, 9^e et 10^e Sous-Sections, 14 octobre 2015, n°381 173.

Un assujetti sanctionné obtient l'annulation d'une sanction disciplinaire infligée par la Commission des Sanctions de l'ACPR, après recours devant le Conseil d'État. Mais sans doute provisoirement.

Un établissement de crédit reçoit une lourde sanction de la Commission des Sanctions de l'ACPR, sous la forme d'un blâme et d'une amende de deux millions d'euros.

Le contrôle de l'ACPR avait relevé l'enfreinte d'une l'obligation prévue au Code monétaire et financier (en l'espèce, celle régissant le droit au compte : article L. 312-1 de ce Code). L'enquête de l'Autorité de supervision avait relevé que les demandes adressées à cet établissement de crédit conformément à l'obligation prévue n'avaient été que très partiellement suivies des offres, pourtant mises à sa charge par le Code monétaire.

L'établissement sanctionné adresse un recours devant le Conseil d'État. Le Professionnel fait valoir avec succès qu'il appartient à l'ACPR d'établir la preuve du manquement. A cette fin, l'ACPR doit « *demander formellement à l'établissement mis en cause d'apporter les éléments, dont cet établissement est seul à disposer, permettant de déterminer les suites données aux demandes d'ouverture de compte* ». C'est « *seulement au vu des réponses fournies par l'établissement, ou de l'absence de réponse, que le manquement peut, le cas échéant, être regardé comme établi* ».

Cette annulation revêt une portée limitée, car elle « *ne fait toutefois pas obstacle à ce que la commission des sanctions reprenne l'instruction de la procédure devant elle, sur le fondement des griefs qui lui ont été notifiés et en prenant en compte, le cas échéant, les éléments de preuve supplémentaires qu'il revient à l'autorité de poursuite d'apporter* ».

A la suite du contrôle de l'ACPR, la Commission des Sanctions peut prononcer une sanction disciplinaire, à condition d'établir précisément le manquement invoqué. Une présomption de manquement ne suffit pas. De la réponse de l'établissement contrôlé aux demandes de l'ACPR dépend la qualification du manquement ; plus que jamais, la fonction de Conformité est essentielle pour suivre, en interne, la manière précise dont les obligations professionnelles sont exécutées.

- **LE DEVOIR d'INFORMATION en ASSURANCE BÉNÉFICIE à TOUS les EMPRUNTEURS, AVERTIS ou NON.**

*ARRÊT de la Cour de Cassation, Civ. 1^{ère} 30 septembre 2015 n°14-18.854.
Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 6 février 2014, n°12/23725.*

Le devoir d'information du prêteur, en matière d'assurance, bénéficie à tous les emprunteurs, avertis et non avertis. Ce devoir est indépendant des obligations du prêteur en matière de crédit, notamment de mise en garde contre le risque d'endettement excessif. Il appartient au prêteur d'identifier les risques dont la couverture apparaît opportune lors de la souscription du prêt.

Après l'octroi du prêt, finalisé en 2007, l'emprunteur est victime d'un accident de santé. Sa situation entraîne la perte de revenus ; le crédit ne peut matériellement plus être remboursé comme prévu au contrat. Or, le prêteur, qui n'a pas manqué à son devoir de mise en garde en crédit, celui-ci n'étant pas dû compte tenu du profil de solvabilité de l'emprunteur, n'a préconisé aucune assurance venant couvrir le risque d'insolvabilité en cas d'accident de santé.

Le Tribunal de grande instance a considéré que le contrat de prêt était soumis aux dispositions du Code de la consommation et, point notable, que le prêteur était défaillant dans **son devoir de conseil** (en crédit, donc) pour ne pas avoir prévenu l'emprunteur des risques d'aggravation progressive de son endettement. En outre, tant le TGI que la Cour d'appel relève de nombreuses

irrégularités de la part du prêteur, que ce soit dans le calcul du taux conventionnel ou du Taux Effectif Global (TEG), ou dans ses obligations précontractuelles, d'information, de mise en garde, voire de conseil. Les Juges du fond prononcent de manière très étayée la déchéance totale du droit du prêteur aux intérêts conventionnels.

Surtout, le prêteur « *n'avait pas prévenu [le client] des risques d'endettement ou d'insolvabilité susceptibles de résulter, en l'absence de contrat d'assurance, d'un accident de santé d'un des associés, et qu'elle ne lui avait pas proposé de souscrire un tel contrat* ». Pour la Cour d'appel, « *il entre pourtant dans le devoir du banquier qui propose un prêt à son client de l'informer sur les risques d'endettement prévisibles provoqués notamment par la survenance d'un sinistre dont il lui revient de prévenir les conséquences par une proposition d'assurance adaptée à sa situation* ».

Pour la Cour de cassation « *le devoir d'information du prêteur en matière d'assurance bénéficie à tous les emprunteurs, fussent-ils avertis, et s'impose indépendamment de tout risque d'endettement excessif, la souscription d'une assurance destinée à garantir le remboursement d'un prêt n'étant pas déterminée par le niveau d'endettement de l'emprunteur mais par la perspective d'un risque dont la couverture apparaît opportune lors de la souscription du prêt* ».

Le préjudice résultant du manquement de l'établissement de crédit à ses obligations d'information de l'emprunteur sur la possibilité de contracter une assurance et de mise en garde contre les risques de ne pas adhérer à un tel contrat, est constitué par « *la perte de chance de souscrire ce contrat* » et non par « *la perte d'une possibilité de renoncer à l'emprunt* ».

Depuis le 1^{er} octobre 2008, le prêteur a l'obligation de formuler cette proposition d'assurance (article L. 312-8 4^o bis du Code de la consommation) : l'offre « *mentionne que l'emprunteur peut souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance* ». À cette fin, des dispositions sont mises à la charge du prêteur, notamment la remise d'une notice précise (article L. 312-9 du Code de la consommation).

En passant, la Cour de cassation précise que les Juges du fond peuvent relever d'office l'enfreinte de son devoir d'information et de son devoir de mise en garde par le prêteur, mais que ce point doit nécessairement faire l'objet d'un débat contradictoire entre les parties, conformément aux principes élémentaires de procédure civile.

Les obligations précontractuelles du prêteur, qu'il s'agisse d'octroi de crédit ou de proposition d'assurance sont distinctes et cumulatives. Elles peuvent s'entremêler, quand le devoir d'information en assurance s'impose au bénéfice de l'emprunteur. Outre l'information et la mise en garde quant au crédit, le professionnel doit également à l'emprunteur information et mise en garde en matière d'assurance (ou des conséquences de l'absence d'assurance) contre le risque d'insolvabilité qui serait consécutif à un accident de santé. Il est conseillé aux prêteurs et aux Courtiers-IOBSP de bien veiller à l'information exhaustive des emprunteurs, y compris en assurances du prêt.