

# ACTUALITÉS de l'INTERMÉDIATION

– BANQUE, ASSURANCE, FINANCE, CROWDFUNDING – 1<sup>er</sup> septembre 2017

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

*« Le monde se divise en deux catégories. Ceux qui passent par la porte et ceux qui passent par la fenêtre »*

*Tuco, dans « Le bon, la brute et le truand ».*

## Sommaire

INTERMÉDIATIONS .....	2
<input type="checkbox"/> OUI, LA MÉDIATION PEUT ÊTRE IMPOSÉE, PAR LA LOI, AU CONSOMMATEUR AVANT TOUTE INSTANCE JUDICIAIRE. MAIS SOUS CONDITIONS.....	2
IOBSP .....	3
<input type="checkbox"/> LA RÉMUNÉRATION DE L'IOBSP PROTÉGÉE CONTRE LA RÉSILIATION BRUTALE, DONC FAUTIVE, DU CLIENT.....	3
<input type="checkbox"/> RESPONSABILITÉS DU PRÊTEUR ET DE L'INTERMÉDIAIRE : LA BANQUE N'A PAS À CONTRÔLER UN COURTIER-IOBSP, À PLUS FORTE RAISON AVANT LE 15 JANVIER 2013. ....	4
<input type="checkbox"/> SANCTION DU PRÊTEUR POUR DÉFAUT DE CAPACITÉ PROFESSIONNELLE DE SON INTERMÉDIAIRE. ....	7
<input type="checkbox"/> LE COURRIER DU COURTIER-IOBSP NOTIFIANT UN REFUS DE CRÉDIT IMMOBILIER N'A PAS À COMPORTER DE MOTIVATION. ....	8
<input type="checkbox"/> DOMICILIATION DES REVENUS DE L'EMPRUNTEUR : PEINE MAXIMUM, SOIT LA DURÉE DU CRÉDIT SOIT DIX ANNÉES. ....	9
IAS.....	11
<input type="checkbox"/> L'ACPR SE PRONONCE CLAIREMENT EN ASSURANCE-EMPRUNTEUR. ....	11
CIF.....	11
IFP/CIP.....	11

## INTERMÉDIATIONS

- **OUI, LA MÉDIATION PEUT ÊTRE IMPOSÉE, PAR LA LOI, AU CONSOMMATEUR AVANT TOUTE INSTANCE JUDICIAIRE. MAIS SOUS CONDITIONS.**

*CJUE, 14 juin 2017, aff. C 75/16.*

*Le Droit, c'est la liberté. La médiation peut être imposée à un consommateur, sous diverses conditions, dont celle de pouvoir en sortir à sa guise. Rien à dire. En présence de la législation européenne relative à la médiation de la consommation, un droit national d'un pays Membre de l'Union peut-il imposer une procédure de médiation avant tout procès ? Oui, répond la Cour de Justice de l'Union Européenne ; en précisant les conditions dans lesquelles cette contrainte est juridiquement autorisée.*

La question d'une tentative de médiation préalable, qui serait obligatoire pour avoir le droit d'accéder à un Tribunal, se pose de longue date. Le droit français, qui exige des démarches amiables avant tout procès, mais sans sanctionner leur absence, fait un pas favorisant la recherche de solutions extra-judiciaires, sans les imposer.

Au cas d'espèce une banque (italienne) obtient une injonction de payer contre deux consommateurs, titulaires d'un compte de dépôt débiteur. Ces derniers contestent judiciairement cette injonction de payer ; la banque fait rejeter cette opposition, en arguant que les clients n'ont pas sollicité la médiation préalable, obligatoire en droit national du Pays. Le Tribunal interroge la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) ; il se (et lui) demande si cette disposition nationale rendant obligatoire la médiation avant de porter tout litige devant le Tribunal est bien compatible avec la législation européenne. En l'occurrence, la Directive relative au règlement extrajudiciaire des litiges de consommation (Directive 2013/11/UE, du 21 mai 2013).

Le 14 juin 2017, la CJUE juge ainsi qu'une norme nationale rendant obligatoire le recours à procédure de règlement extrajudiciaire préalablement à un procès est compatible avec la législation européenne, sous certaines conditions. Notamment, la médiation ne doit pas produire une décision contraignante pour les parties, dont elles ne pourraient ensuite s'extraire, ne retarde pas la saisine d'un Juge, permettent des mesures provisoires d'urgence, ne suspende pas la prescription, ne suscite pas des frais trop élevés et soit largement accessible (pas seulement par voie électronique, par exemple).

Toujours en réponse, la Cour précise que le droit national ne peut, toutefois, exiger d'un consommateur un juste motif pour lui permettre de stopper la médiation, ni lui imposer l'assistance d'un avocat dans cette voie de règlement des litiges.

**En Droit français, la mise à disposition d'une solution de médiation de la consommation revêt une obligation pour tout professionnel, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Cette forme de**

médiation n'est, en revanche, aucunement une obligation préalable à la saisine d'un Juge : en cas de litige, le consommateur peut, à son choix, soit saisir le Médiateur de la consommation, puis le Tribunal le cas échéant ; soit directement saisir le Tribunal, sans passer par la médiation de la consommation.

Lien : [CJUE aff. 45/16 du 14 juin 2017](#).

## IOBSP

- **LA RÉMUNÉRATION DE L'IOBSP PROTÉGÉE CONTRE LA RÉSILIATION BRUTALE, DONC FAUTIVE, DU CLIENT.**

*Cour d'appel de Colmar, du 23 juin 2017, n°15/04546.*

*La législation consacre « le droit » de l'IOBSP à travailler pour rien. La protection de la rémunération de l'IOBSP demeure donc une question vive. Dans le cas commenté, atypique (financement de nature professionnelle n'ayant pas abouti et travaux complémentaires délivrés en complément de la recherche du financement), une Cour d'appel délivre un intéressant jugement, sur ce point. Elle confirme la rémunération du Courtier, après que le client eût résilié brutalement le contrat et que le Courtier ait fait correctement son travail.*

Une SCI résilie son contrat avec une société de conseil, chargée de réaliser une opération de refinancement immobilier (de type *lease-back*). Elle refuse alors d'acquitter la commission prévue, alors que la société de conseil a réalisé des travaux commandés, à l'exception, il est vrai, du financement, recherché mais sans succès. Pour soutenir son refus, le client reproche à la société intermédiaire de n'être pas en conformité avec le statut des IOBSP, notamment, de ne pas s'être immatriculée au Registre national des Intermédiaires. Qui n'existait pas, à l'époque des faits.

Le Tribunal déboute la SCI, condamnée à payer son honoraire à l'Intermédiaire (TGI de Strasbourg, du 25 juin 2015). La Cour d'appel de Colmar confirme cette décision.

L'activité consistant à rechercher un financement en crédit-bail constitue une opération de courtage en crédit immobilier (au sens de l'article L. 519-1 du Code monétaire et financier) et en aucun cas une opération de conseil en investissements financiers (articles L. 541-1 et suivants du même Code monétaire et financier). Peu importe que l'opération de financement s'inscrive dans un schéma plus large, comportant une cession d'immeuble et du conseil.

À ce titre, la société de conseil relève donc de l'activité d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement. Elle justifie s'être inscrite dans les délais requis sur le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance en qualité de courtier en opérations de banque et en services de paiement. Les Juges notent que l'obligation d'inscription n'était pas encore applicable à la date de conclusion du contrat entre les parties, évinçant le fragile argument du client.

Le Courtier prestataire disposait donc la qualité pour agir en Justice, respectant la législation alors applicable, très mince, avant le 15 janvier 2013. Le Juge ne tranche pas si le défaut d'inscription au Registre s'analyse, ou non, en un défaut de capacité à contracter, la question ne se posant pas en faits.

Le Courtier-IOBSP a conduit des travaux pour réaliser l'opération demandée. Mécontent des difficultés rencontrées, son client a résilié le contrat d'intermédiation, un contrat comprenant la recherche du financement. Or, le contrat de recherche de financement examiné ne comportait pas de délai défini pour sa réalisation. Le client aurait dû fixer un tel délai au Courtier, avant de mettre fin au contrat.

Résiliant ainsi le contrat, sans préavis et donc brutalement, le client n'apporte pas la preuve d'un manquement qui serait imputable au Courtier-IOBSP. La rémunération prévue n'était pas conditionnée par l'obtention du financement recherché. En conséquence, la rémunération du Courtier-IOBSP est intégralement due, pour les travaux que celui-ci a délivré, même en l'absence de financement. Particulièrement, le contrat prévoyait, en cas de rupture fautive du contrat à l'initiative du client, donneur d'ordres, une assiette précise de calcul, basée sur la valeur de l'immeuble à dires d'expert.

Le Courtier ayant réalisé les deux premières phases de la mission, le client lui doit la rémunération correspondante, telle que prévue au contrat.

**La rémunération du Courtier-IOBSP est due en cas de résiliation brutale du contrat de mandat, quand bien même tous les objectifs recherchés n'auraient pas été atteints. Notamment, l'obtention du financement, en présence d'autres travaux de conseil expressément prévus au contrat.**

Lien : (Arrêt absent du site [www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr), à date de rédaction).

- **RESPONSABILITÉS DU PRÊTEUR ET DE L'INTERMÉDIAIRE : LA BANQUE N'A PAS À CONTRÔLER UN COURTIER-IOBSP, À PLUS FORTE RAISON AVANT LE 15 JANVIER 2013.**

*Cour d'appel de Paris, Pôle 5, Ch. 6 du 23 juin 2017, n°15/13241.*

*Viendra bientôt le temps où nous pourrons dire avoir connu l'époque « d'avant le 15 janvier 2013 », où l'intermédiation n'était qu'à peine encadrée. La banque est-elle responsable des fautes de son Mandataire-IOBSP malhonnête ? Oui, sans doute. Même de celles du Mandataire honnête, d'ailleurs. Mais pas de celles d'un Courtier-IOBSP. Quelle que soit sa moralité. À plus forte raison pour des faits antérieurs à la législation ancienne de l'intermédiation, réformée le 15 janvier 2013. Les autres arguments juridiques de l'emprunteur contre la banque sont également rejetés par la Cour d'appel, dans une analyse cette fois amplement critiquable.*

Un IOBSP malhonnête, il y en a certainement comme ailleurs, trompe l'honnête banque, ainsi que l'emprunteur, au comportement, il est vrai, moins clair. Ayant produit des demandes de crédit comportant des pièces falsifiées, l'IOB se voit condamné pénalement pour escroquerie (Tribunal correctionnel de Bordeaux, du 11 juin 2015). Le constructeur, tout aussi frauduleux, ne livre pas l'immeuble, prétendument destiné à la gestion locative. L'emprunteur se trouve au chômage ; le prêt n'est plus remboursé. L'établissement de crédit choisit de poursuivre et de saisir l'emprunteur.

Tout d'abord, l'emprunteur demande la nullité du contrat de prêt au titre des fautes de la banque dans le contrôle de son Mandataire-IOBSP. Le Mandant répond certes des fautes de son Mandataire. Mais les Juges soulignent l'absence de preuve de tout mandat entre l'Intermédiaire et la banque. Pas de preuve, pas de mandat. Pas de mandat, pas de mandat, aurait dit le scénariste d'Astérix (le film). Les Juges pointent même un acte montrant que l'emprunteur a donné mandat à l'Intermédiaire, qualifiant ainsi ce dernier de Courtier (le TGI avait, pour sa part, qualifié l'Intermédiaire « *d'indicateur d'affaires* », TGI de Paris, du 9 juin 2015).

En conséquence, la banque qui n'a pas mandaté l'Intermédiaire « *n'a donc pas à répondre des violations alléguées des règles du démarchage par cette dernière ou, plus généralement, de ses fautes* ». C'est clair. Le Juge d'appel note que la banque n'avait aucun contrôle à exercer sur les Intermédiaires, avant le 15 janvier 2013, date d'application des normes du Code monétaire et financier introduites par la Loi 2010-1249 du 22 octobre 2010, qui a réformé le droit de l'intermédiation bancaire. En creux, la banque n'a pas à contrôler le Courtier, du moins dans la législation antérieure au 15 janvier 2013. En Droit, elle n'a pas davantage à le faire depuis cette date ([Position ACPR 2013-P-01](#) du 13 novembre 2013). Et l'emprunteur, en présence d'un Courtier-IOBSP, perd son temps (judiciaire) à demander des comptes à la banque.

Deuxièmement, l'emprunteur demande la nullité du contrat de prêt pour violation de l'obligation d'information de l'établissement de crédit. Cette demande est également rejetée. Sans surprise, la remise de l'offre de prêt suffit à prouver que cette obligation est remplie. En revanche, en tant qu'intermédiaire d'assurance, la banque était « *tenu[e] de l'éclairer sur l'adéquation des risques couverts à sa situation personnelle* » ; la simple remise des conditions générales et de la notice d'assurance est insuffisante à satisfaire à cette obligation, ceci étant conforme à la Jurisprudence de la Cour de cassation. Il incombait donc à l'établissement de crédit d'attirer spécialement l'attention du client sur l'intérêt, compte tenu de sa situation de salariée célibataire avec un enfant à charge sans patrimoine, de souscrire une garantie de perte d'emploi. Ne l'ayant pas fait, il encourt une sanction.

S'agissant, troisième argument de l'emprunteur contre la banque, du défaut de la banque dans son obligation de mise en garde, définie dans sa formulation antérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2016, dépassée, laquelle « *à l'égard d'un emprunteur non averti [...] porte sur l'inadaptation [du prêt] aux capacités financières de l'emprunteur et sur le risque du caractère excessif de l'endettement qui résulte de son octroi* ». En Droit, la mise en garde ne concerne pas « *les risques de l'opération financée elle-même* ». L'Intermédiaire ayant menti sur l'endettement du client et ce dernier, de plus, n'ayant rien dit à la banque, il n'y a, selon la Cour d'appel, aucune violation de cette obligation. Cette solution entérine donc le droit, regrettable, de la banque de se dispenser du contrôle sérieux des informations données par les emprunteurs.

Ou, peut-être, des emprunteurs qui ne disent pas tout ; qui mentent, quoi. Tel ne serait certainement pas le cas dans le Droit applicable aux crédits immobiliers souscrits après le 1<sup>er</sup> juillet 2016.

Désormais « *le prêteur ou l'intermédiaire de crédit met en garde gratuitement l'emprunteur lorsque, compte tenu de sa situation financière, un contrat de crédit peut induire des risques spécifiques pour lui* » (article L. 313-12 du Code de la consommation), formulation générale qui pourrait parfaitement englober les risques d'une opération plus large que le seul financement.

Il va bien falloir comprendre que la « *mise en garde* » d'avant le 1<sup>er</sup> octobre 2016, avec ses formules ampoulées, ses « *risques d'endettement né du crédit* » alors que tout crédit fait naître des risques, ses emprunteurs naguère « *profanes* », devenus, dans un zèle de la novlangue électrique ambiante qui adore accrocher du négatif au positif « *non-avertis* », est datée, obsolète, déclassée.

Enfin, quatrième, l'emprunteur pointe une série d'erreurs de calcul du Taux Effectif Global du crédit immobilier. En dernier recours, le TEG, si mal maîtrisé par les banques qui en ont si scandaleusement vécu pendant un demi-siècle, offre un parachute forcément final toujours bien pratique, comme un juste retour des choses. Classiquement, l'emprunteur montre l'absence d'intégration de la commission de l'Intermédiaire, d'un montant très élevé, au TEG ; afin d'obtenir la déchéance du prêteur à ses droit aux intérêts. La Cour d'appel juge, assez curieusement, que cette somme, pourtant incontestablement versée à l'Intermédiaire bancaire, qu'elle a elle-même qualifié de Courtier et non au promoteur ou un agent immobilier, n'est pas en lien « *avec l'octroi du crédit [...] et n'avait donc pas à être intégrée au TEG* ». Cette analyse s'avère diamétralement contraire au Droit applicable : en effet, font partie du TEG ou du TAEG, à présent outre les intérêts du crédit « *les frais, les taxes, les commissions ou rémunérations de toute nature, directs ou indirects, supportés par l'emprunteur et connus du prêteur à la date d'émission de l'offre de crédit ou de l'avenant au contrat de crédit, ou dont le montant peut être déterminé à ces mêmes dates, et qui constituent une condition pour obtenir le crédit ou pour l'obtenir aux conditions annoncées* » selon la formulation actuelle ([article L. 314-1 du Code de la consommation](#)). Les frais d'intermédiation entrent dans cette définition et tel était également le Droit applicable, à ces faits d'avant 2016.

**En point central, les Juges civils écartent le contrôle des Courtiers-IOBSP par les Etablissements de crédit, pour des faits antérieurs au 15 janvier 2013. En filigrane, ils rappellent à leur manière que le demandeur en justice à plutôt intérêt à faire la preuve d'un comportement... bien droit. Une autre manière, moderne, de rappeler un vieil adage fort connu de droit romain, dans lequel « *les turpitudes* » du demandeur en Justice ne sont généralement guère favorables au sort de sa demande. Rappelons que l'exercice de la profession d'IOBSP suppose acquise une condition d'honorabilité, en pratique, l'absence de certaines condamnations.**

Lien : (Arrêt absent du site [www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr), à date de rédaction).

- **SANCTION DU PRÊTEUR POUR DÉFAUT DE CAPACITÉ PROFESSIONNELLE DE SON INTERMÉDIAIRE.**

*Cour d'appel de Toulouse, Ch. 1, Sec. 1, du 28 juin 2017 n°16/03386.*

***Incapable de prouver la capacité professionnelle de l'Intermédiaire en crédit à la consommation, le pitoyable prêteur perdu perd, de ce fait, son droit aux intérêts du crédit.***

De nouvelles lumières se précipitent en tortueuses cascades sur le contentieux des panneaux photovoltaïques et de leurs financements. Le supposé « autofinancement » généralement promis par les seigneurs des panneaux à l'emprunteur se traduit en perte financière. Laquelle est nette, simple et rapide. Le client, tombé dans le panneau, électrocuté par cette erreur photovoltaïque, froissé dans sa valeureuse contribution à la transition énergétique, attaque simultanément le contrat de vente et le contrat de crédit, sous plusieurs angles juridiques, afin d'établir leurs nullités. Il est débouté au Tribunal d'instance, comme en appel. Mais la Cour d'appel fait droit à sa demande de tirer les conséquences de l'incapacité de la banque prêteuse à prouver la capacité professionnelle du vendeur de crédits.

Entre autres arguments, le client reproche au prêteur et à l'Intermédiaire leurs manquements à leur obligation d'explication et de mise en garde. Sans succès. La Cour d'appel juge que l'emprunteur a bien « reçu du prêteur les explications permettant de considérer que le prêt est adapté à ses besoins », selon la formulation du Code de la consommation, alors même que cette preuve n'est étrangement pas produite, mais seulement celle de la description des caractéristiques essentielles du crédit.

Or, en Droit, la description des caractéristiques essentielles d'un contrat de crédit, notamment démontrée par la FIPEN, en crédit à la consommation (la FISE, en crédit immobilier) ne vaut pas délivrance de l'obligation d'explication ni celle de mise en garde, comme celles-ci découlent des dispositions applicables du Code de la consommation, incluant sa Jurisprudence. La description des caractéristiques essentielles d'un contrat ne suffit évidemment pas à examiner l'adéquation de ce contrat à une situation, démarche qui repose sur l'analyse de la solvabilité, ici écartée.

Toutefois, le Conseiller d'appel, ému sans doute par le désarroi énergétique de l'emprunteur énergique, relie et prolonge ces deux obligations, qu'il estime accomplies contre l'évidence des faits et du Droit, à une condition de capacité professionnelle en distribution de crédit. Reliés, ou pas : bonne pioche. Cette capacité est notamment prouvée par la formation professionnelle du vendeur de crédit. Car « *Les personnes chargées de fournir à l'emprunteur les explications sur le crédit proposé et de recueillir les informations nécessaires à l'établissement de la fiche prévue [...] sont formées à la distribution du crédit à la consommation et à la prévention du surendettement* » (qui ne prend qu'un seul « r », Monsieur ou Madame le Greffier), à moins qu'il ne s'agisse d'un emprunteur revenu se « *rendetter* », terme inédit désignant le client rempilant dans le prêt à intérêt, après un premier crédit fort réussi, celui-là.

Or, voici poindre le prêteur tout blême : retournant chemises et fichiers, fouillant corbeilles et broyeurs, que ce soit dans le *cloud* ou dans le dur, il n'a aucune sorte de preuve de la capacité professionnelle du distributeur de son crédit. Miséricorde.

Il « reconnaît ne pas être en mesure de produire la fiche d'information vendeur de son intermédiaire et [...] l'attestation de formation de l'intermédiaire n'est pas versée aux débats ». Comme si la compagnie aérienne découvrait, sur demande, que les pilotes n'ont, en vrai, pas de brevet (de pilote). Quelquefois, ça vaudrait le coup de poser la question : au garagiste, au médecin, au ministre ; à l'avocat, bien sûr (intenses pensées pour les premiers candidats à l'examen d'entrée aux écoles d'avocats, le « CRFPA », dans sa toute nouvelle et inédite version nationale inaugurée le vendredi 1<sup>er</sup> septembre 2017).

Le Juge, lui, doté d'une capacité professionnelle solide, sait le Droit. Confirmant fermement le jugement initial sur ce point, la Cour d'appel sanctionne, lourdement, le prêteur de la déchéance totale des intérêts du crédit, gratifiant le troupeau entier de cet avertissement : outre qu'elle est légale, la capacité professionnelle est essentielle « *compte tenu de l'importance de la délivrance et de la récolte par le personnel des informations nécessaires en vue d'apprécier l'opportunité de la souscription du crédit et de prévenir le surendettement du consommateur* » (avec un seul « r », comme il se doit). Le Juge n'en manquait pas.

Amis de l'autofinancement photovoltaïque : ne pratiquez pas l'autoformation.

**Pas de vente de crédit sans capacité professionnelle. L'incapacité à prouver la capacité professionnelle de l'Intermédiaire emporte la décision au profit de l'emprunteur, en présence d'une situation de non-Conformité de l'Intermédiaire et du prêteur. La formation professionnelle de l'Intermédiaire en crédit est un sujet judiciaire. Son défaut condamne le prêteur à la perte des intérêts du crédit. Lorsqu'une telle demande n'est pas formulée, le Juge doit la soulever d'office, comme toutes les dispositions du code de la consommation dans les litiges nés de son application. Les modalités de la formation d'IOBSP doivent, de même, comporter un grand sérieux. Autant de raisons de conserver la plus grande rigueur dans la gestion des différentes capacités professionnelles, incluant leurs actualisations par la formation continue.**

Lien : (Arrêt absent du site [www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr), à date de rédaction).

- **LE COURRIER DU COURTIER-IOBSP NOTIFIANT UN REFUS DE CRÉDIT IMMOBILIER N'A PAS À COMPORTER DE MOTIVATION.**

*Cour d'appel d'Aix-en-Provence, du 27 juin 2017, n°15/19345.*

*Le Courtier peut écrire des courriers. La demande de crédit chez un IOBSP équivaut à la demande d'un crédit directement auprès d'une banque, en Jurisprudence. Lorsque le Courtier-IOBSP notifie à son client, candidat malheureux à l'emprunt, le refus des banques, ce courrier n'a pas à préciser la motivation de ce refus. Il n'existe pas de droit au crédit.*



Le compromis de vente laisse au client quarante jours pour obtenir un crédit. Une clause pénale de 30.000 euros est séquestrée chez le Notaire, en cas de défaut de diligences dans la recherche du crédit. Le client essuie un refus d'un établissement de crédit, par courrier, puis celui d'un Courtier-IOBSP, également formalisé par un autre courrier.

Le vendeur réclame en Justice l'attribution de la clause pénale de 30.000 euros. Il estime que « *la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou tout abus de droit de l'acquéreur* », éléments figurant au compromis, sont directement à l'origine du refus des prêts.

Les crédits sollicités correspondent à ceux indiqués dans l'acte.

Le Juge puis la Cour d'appel refusent de faire droit à la demande du vendeur de conserver la somme séquestrée. Ils déclarent que la lettre de refus de la banque montre les diligences de l'acquéreur. De même, le courrier émanant du Courtier-IOBSP atteste de la recherche effective de prêt, « *l'absence de motif donné au refus* » n'étant pas une faute, l'échec dans l'obtention de l'assurance-emprunteur ayant, en faits, causé ce refus de crédit.

Attention quand même à la rédaction de tels courriers, potentiellement candidats à la gloire judiciaire.

**L'IOBSP n'est pas la bonne à tout faire du compromis de vente compromis. La recherche d'un crédit immobilier auprès d'un IOBSP satisfait la condition suspensive prévue dans la promesse ou dans le compromis de vente. Le refus de crédit immobilier n'a pas à être motivé, pour cette question, dès lors que les actions conduites par l'acquéreur suffisent à montrer sa bonne foi dans la sollicitation du crédit. Même si un peu d'explications d'un refus de crédit est toujours souhaitable, son absence ne peut matérialiser le défaut de diligence d'un bénéficiaire de promesse de vente qui a réellement fait tout son possible pour solliciter le crédit immobilier nécessaire.**

Lien : (Arrêt absent du site [www.legifrance.fr](http://www.legifrance.fr), à date de rédaction).

- **DOMICILIATION DES REVENUS DE L'EMPRUNTEUR : PEINE MAXIMUM, SOIT LA DURÉE DU CRÉDIT SOIT DIX ANNÉES.**

*Ordonnance 2017-1090 du 1<sup>er</sup> juin 2017.*

*Le crédit est bien la seule activité dans laquelle il est possible d'imposer des contraintes personnelles insensées aux emprunteurs, sous de fallacieuses raisons de gestion des risques que tout le monde fait semblant de saisir. Ayant depuis longtemps renoncé à séduire les consommateurs par des services percutants et perceptibles, les banques dites de détail acceptent assez aisément, en revanche, de les contraindre. Question d'éthique, sans doute. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, la domiciliation des revenus dans l'octroi d'un*

***crédit immobilier ne pourra dépasser soit la durée du crédit, soit dix années. Et le prêteur devra consentir au « client » un « avantage individualisé ».***

Toute une philosophie bancaire éternelle, que l'on croyait dissipée par les éclairs de la modernité, qui consiste à imposer des contraintes personnelles fortes aux clients, trouve encore le Droit à son soutien. Où le Droit aide-t-il activement à restreindre des libertés individuelles ? dans le pittoresque marché bancaire.

Ce Droit-là confirme donc sans rougir que l'établissement de crédit possède le pouvoir d'imposer la domiciliation des revenus de l'emprunteur. Certes, comme nous sommes déjà en 2017, le prêteur doit consentir à ce dernier, en échange de l'aimable procédé, un « *avantage individualisé* ».

Les contours et la valeur de cette petite merveille demeurent encore inconnus ; ils suscitent déjà une grande curiosité, tout autant que la latitude de l'emprunteur à choisir, refuser ou à discuter l'avantage. Sera-t-il « *une proposition qu'il ne pourra pas refuser ?* » selon le mot cinématographique fameux. On ne sait pas. Les prêteurs, eux, le savent. Ils devront en outre fournir à l'heureux bénéficiaire de l'avantage individualisé « *une information claire* » (simple rappel du Droit, cela ne coûte pas et fait subtilité et bonne épaisseur, dans une Ordonnance aussi légère), portant notamment sur la durée de cette condition de domiciliation et sur la nature de l'avantage individualisé accordé en contrepartie.

L'établissement de crédit ne pourra pas exiger de l'emprunteur qu'il domicilie ses salaires (ou ses revenus, assimilés) au-delà d'une durée précise. Formulation manipulatrice classique, pour faire croire que ce privilège féodal est restreint. Un Décret fixe cette période de domiciliation imposée, soit à la durée du crédit, soit à dix (10) années, au maximum (décret n° 2017-1099 du 14 juin 2017). S'il faut en croire le Gouvernement « *cette limitation dans le temps représente une avancée pour les consommateurs qui pouvaient se voir exiger la domiciliation de leurs salaires sur toute la durée du crédit* ». Que des mots, Nemo. Une philosophie proche de celle de la remise de peine, donc. À l'issue de ce délai, l'emprunteur pourra jouir de sa liberté élémentaire de domicilier ses revenus dans un autre établissement, s'il le souhaite, et conserver l'avantage individualisé jusqu'au remboursement complet du prêt. Rappelons aussi que les banques encouragent les virements permanents ; rien n'interdit en Droit un virement permanent de montant différent, un jour après l'arrivée du salaire mensuel.

**Les cours de marketing bancaire sur « *la fidélisation* » crient au bon coup de peinture. L'Ordonnance 2016-1090 remplace le marketing. Le projet de Loi de ratification de cette Ordonnance a été présenté au Conseil des ministres du 30 août 2017. La mesure entrera en application le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Elle fera l'objet d'une évaluation. « *En 2019* ».**

Lien : [Ordonnance 2017-1090 du 1<sup>er</sup> juin 2017.](#)

## IAS

- **L'ACPR SE PRONONCE CLAIREMENT EN ASSURANCE-EMPRUNTEUR.**

*Recommandation 2017-R-01 de l'ACPR du 22 juin 2017.*

*L'ACPR décrit les modalités pratiques d'exercice du libre choix de l'assurance-emprunteur par les clients. Dispositions que les banques n'ont, manifestement, pas estimé utiles de mettre en place depuis l'introduction de ce droit, en 2010. Pure distraction, sans doute.*

Que vaut un droit qui ne bénéficie pas des moyens de sa mise en œuvre effective ? Au droit à la déliaison (du crédit et de l'assurance) s'est opposé le droit à la déraison. Après un « état des lieux » du droit des emprunteurs de proposer des solutions d'assurance-emprunteur, alternatives aux juteuses assurances de groupes des prêteurs, l'Autorité apporte sa contribution à la mise en place effective de ce droit, établi pourtant depuis 2010. Et renforcé sans cesse, manifestement trop timidement. Pour quelle bonne raison ? L'ordre public bancaire, sans doute, concept en plein renouvellement.

L'ACPR déploie ses recommandations autour des moyens du prêteur, nécessaires pour examiner les demandes, de l'information préalable, permanente, des clients, notamment par les sites internet, du processus de traitement des demandes (recevabilité, analyse, communication de la décision argumentée) et des suites données au demandes répondues positivement. Le contrôle interne des prêteurs devra intégrer ces éléments dans son champ d'action.

Un cours de technique bancaire ou assurantielle, en somme.

La recommandation sera applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

**Ayant vu, par-dessus leurs têtes bien faites, accorder le libre choix de l'assurance-emprunteur aux emprunteurs, les banques qui entrent par les portes se sont mises à entrer par les fenêtres. Ce droit de bon sens attend, pourtant, de devenir effectif. L'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution édicte aux banques, par cette Recommandation, les mesures pratiques de gestion du droit à la déliaison de l'assurance-emprunteur et du crédit, posé en Droit français, mais non effectif pour nombre d'emprunteurs. Des dispositions qui peuvent inspirer l'organisation d'Intermédiaires soucieux de libertés bancaires.**

[Lien : Recommandation 2017-R-01 de l'ACPR.](#)

## CIF

## IFP/CIP

*Abstract :*

La médiation peut-elle être imposée avant l'action en Justice ? le client peut-il priver l'IOBSP de sa rémunération ? La banque doit-elle contrôler le Courtier-IOBSP ? Quelle est la sanction de l'absence de capacité professionnelle d'IOBSP ? Le courrier de refus de crédit du Courtier-IOBSP doit-il comporter une motivation ? La domiciliation des salaires de l'emprunteur est-elle bonne pour sa fidélisation ? L'ACPR parviendra-t-elle à rendre effectif le droit à la liberté de l'assurance-emprunteur ? Entrer par la porte est-il équivalent à entrer par la fenêtre ? À la poursuite des essentiels de la philosophie bancaire, à travers le Droit des Intermédiation de la rentrée de septembre 2017. Par Laurent Denis, pour Endroit Avocat.

***Endroit Avocat : contentieux de l'intermédiation, bancaire, assurantielle et financière. Contrats de l'Intermédiation. Audits de Conformité opérationnels : IOBSP, IAS, CIF, IFP et CIP. Médiation de la consommation. Formations professionnelles d'Intermédiaires.***

Livre « **Droit de la Distribution Bancaire** » : [Tome 1](#) et [Tome 2](#).

**CONTACTS.**