

FICHE PRATIQUE

Le conseil indépendant en crédit immobilier.



Deux prestations différentes de conseil en crédit : (i) le courtage en crédit immobilier et (ii) le service indépendant de conseil en crédit immobilier.

L'intermédiation en Opérations de Banque et en Services de Paiement (art. L. 519-1, I du Code monétaire et financier) s'exerce au moyen d'une ou de plusieurs catégories juridiques d'IOBSP. La catégorie de Courtier-IOBSP, notamment en crédit immobilier, est bien connue. De manière caractéristique, le Courtier-IOBSP travaille en vertu d'un mandat reçu du Client (art. L. 519-2 et R. 519-4, I, 1° du Code monétaire et financier). Les candidats à l'emprunt immobilier se tournent de plus en plus massivement vers les Courtiers en crédit immobilier, seuls professionnels bancaires tenus à une obligation de conseil en crédit (art. L. 519-4-1, R. 519-28 et R. 519-29 du Code monétaire et financier ; Conseil d'État du 24 juin 2013, n° 363 544).

Le courtage en crédit immobilier, prestation particulière d'intermédiation en crédit, consiste classiquement à « *présenter, proposer ou à aider à la conclusion des opérations de banque ou des services de paiement ou à effectuer tous travaux et conseils préparatoires à leur réalisation* » (art. L. 519-1, I et R. 519-1 du Code monétaire et financier). Conceptuellement, le courtage en général consiste à rapprocher deux parties en vue de la conclusion d'un contrat : la Loi en matière de courtage en crédit dédaigne cette précision.

Depuis 2016, l'Intermédiaire bancaire dispose de la possibilité (mais non de l'obligation) d'intervenir également en proposant le service indépendant de conseil en crédit immobilier (art. 22 de la Directive 2014/17 UE du 4 février 2014, art. L. 519-1-1 du Code monétaire et financier, art. L. 313-13 du Code de la consommation). Ce service de conseil « *consiste en la fourniture au client de recommandations personnalisées en ce qui concerne une ou plusieurs opérations relatives à des contrats de crédit [immobilier]*. » Ce service indépendant de conseil en crédit immobilier exige de détenir le statut réglementé d'Intermédiaire en Opérations de Banque et en Services de Paiement. Mais sa nature juridique est étrangère à l'intermédiation (art. L. 519-1-1 du Code monétaire et financier), donc étrangère également au courtage en crédit.

En s'adressant à un IOBSP en crédit qui offre les deux prestations, tout Consommateur dispose donc en principe de deux possibilités de services, distinctes juridiquement comme dans leurs modalités pratiques.

Pour déterminer la prestation la plus adaptée à ses objectifs, le Consommateur fixe basiquement s'il souhaite que l'IOBSP le représente auprès de la banque, au moyen du mandat ; ou s'il préfère formuler et discuter sa demande de prêt en personne. Le courtage ou l'intermédiation en crédit sont adaptés au premier objectif ; le service indépendant de conseil en crédit immobilier convient au second.

Tableau synoptique des prestations du Courtier-IOBSP en crédit immobilier aux Particuliers :

	Contrat de mandat de recherche de capitaux	Contrat de conseil indépendant en crédit immobilier
Fondements juridiques généraux	Art. 1101 et s. du Code civil Art. 1984 et s. du Code civil	Art. 1101 et s. du Code civil Art. 1708/1710 ou art. 1984 et suivants du Code civil
Fondements juridiques spécifiques	Art. L. 519-1, L. 519-2 du CMF Art. R. 519-4, 1° (Courtier) du CMF	Art. 22 de la Directive 2014/17 UE du 4 février 2014 Art. L. 519-1-1 et R. X du CMF Art. L. 313-13 et R. 313-11 du Code de la consommation
Forme juridique	Contrat spécial : contrat de mandat	Soit contrat spécial de mandat, soit contrat de louage d'ouvrage (services)
Conseil	(ME et MNE-IOBSP : pas d'obligation de conseil ; art. R. 519-27 du CMF) Courtiers : recommandation motivée en crédit après analyse d'« un nombre suffisant de contrats offerts pour pouvoir fonder une analyse objective du marché » (art. L. 519-4-1, R. 519-28 et R. 519-29 du CMF)	Recommandation motivée en crédit, fondée sur « un nombre suffisamment important de contrats de crédit disponibles sur le marché » (art. L. 519-1-1 et R. 591-22-1 et R. 519-23 du CMF)
Preuve du conseil	Fiche de conseil en crédit	Fiche de conseil en crédit
Modalités de rémunération de l'IOBSP	Créance de rémunération due par le Client dès la réalisation des travaux. Paiement de la rémunération après les fonds du crédit mis à disposition de l'emprunteur (art. L. 519-6 du CMF)	Créance de rémunération due par le Client dès la réalisation des travaux. Paiement de la rémunération dès la remise de la recommandation, sans condition de mise à disposition des fonds (art. L. 519-6-1 du CMF)
Rémunération et TVA	Rémunération de l'IOBSP exonérée de TVA, si les conditions sont réunies (art. 261 C 1° a) du CGI)	Rémunération de l'IOBSP en principe soumise à TVA, la prestation ne relevant pas de l'intermédiation bancaire
Rémunération et TAEG	Rémunération de l'IOBSP exclue de l'assiette du TAEG, dès lors que le service d'intermédiation ou de courtage n'est pas une condition d'octroi du prêt (exigence du prêteur, rubrique n°8 de la FISE) ou ne permet pas d'obtenir le prêt à des conditions préférentielles (art. L. 314-1 et R. 314-4, 2° du Code de la consommation)	Rémunération de l'IOBSP exclue de l'assiette du TAEG, dès lors que le service de conseil en crédit n'est pas une condition d'octroi du prêt (exigence du prêteur, rubrique n°8 de la FISE) ou ne permet pas d'obtenir le prêt à des conditions préférentielles (art. L. 314-1 et R. 314-4, 2° du Code de la consommation)
Rémunération par le prêteur	Possible. Cette rémunération couvre le service de distribution assumé par le Courtier-IOBSP, et non les travaux réalisés par le Courtier pour le compte du Client	Exclue en cas de conseil indépendant en crédit immobilier (art. L. 519-1-1 du CMF), qu'elle qu'en soit la cause
Assurance de responsabilité civile professionnelle	Obligatoire, l'une des conditions d'accès et d'exercice de la	Obligatoire (art. L. 519-3-4 et R. 519-26 du CMF)

	profession (art. L. 519-3-4 et R. 519-26 du CMF), vérifiée par l'Organisme teneur du registre national unique des Intermédiaires (www.orias.fr) ainsi que par les Associations professionnelles agréées de Courtiers-IOBSP	L'IOBSP agissant comme Conseiller indépendant en crédit immobilier déclare ce risque à l'Entreprise d'assurance
Convention de relations d'affaires avec la banque	Pas d'obligation que l'IOBSP détienne une quelconque convention de partenariat avec la banque, pour que la demande de crédit du Consommateur soit examinée (art. 1200 et 1984 du Code civil ; art. L. 121-11, R. 313-22 et L. 314-22 du Code de la consommation)	Pas d'obligation que l'IOBSP détienne une quelconque convention de partenariat avec la banque, pour que la demande de crédit du Consommateur soit examinée (art. 1200 et 1984 du Code civil ; art. L. 121-11, R. 313-22 et L. 314-22 du Code de la consommation) Service de conseil prévu par la législation européenne (art. 22 de la Directive 2014/17 UE du 4 février 2014).

Sources : Code civil, Code monétaire et financier, Code de la consommation, www.endroit-avocat.fr

Les deux prestations de conseil en crédit immobilier visent un même objectif : aider le candidat à l'emprunt à préparer une demande de prêt immobilier auprès d'un établissement de crédit agréé. Une assistance dans toutes ses dimensions, dont le taux n'est qu'une caractéristique parmi d'autres. Toute démarche d'entrée dans l'endettement de long terme, si sensible dans la vie d'un emprunteur, nécessite d'évidence des informations qui ne peuvent être intégralement prodiguées par le producteur du crédit. Une décision patrimoniale aussi cruciale profite grandement des comparaisons puisées dans le marché, tâche qu'un producteur n'est guère à même de proposer. C'est encore plus vrai en période de rationnement du crédit immobilier et de variation des taux d'emprunt : la valeur ajoutée d'un Intermédiaire bancaire s'affirme avec la difficulté croissante à obtenir des prêts immobiliers, contingentés à la fois par un calcul de l'usure inadapté à la phase haussière de taux et par la doctrine nationale institutionnelle de resserrement des critères d'octroi.

Pour aller plus loin :



Droit de la distribution bancaire, à :
<https://emerit-publishing.com/produit/droit-de-la-distribution-bancaire/>
Pages 395 à 402, notamment pages 400 et 401



Émission spéciale de CrédiTV :
<https://www.youtube.com/watch?v=mM3wEFYn2o&t=209s>

VIVE LE COURTAGE (EN CRÉDIT)... LIBRE !

Dans un contexte de multiples tensions, interdites aux intermédiaires bancaires et établissements de crédit, il est important de rappeler l'existence du droit d'opposition du prêteur d'accorder ou de refuser un crédit, lors en effet, de la souscription, l'obligation de ce de leur établissement de crédit d'examiner toutes les demandes de crédit qui lui sont soumises.

6 mars 2020 :
<https://www.village-justice.com/articles/vive-courtagement-credit-libre,33970.html>



11 octobre 2018 :
<http://endroit-avocat.fr/wp-content/uploads/2014/11/SALON-du-CREDIT-10-11-octobre-2018-Devoir-de-conseil-du-Courtier-IOBSP-par-Endroit-Avocat.pdf>

Qu'est-ce que le service de conseil ?

Depuis le 1^{er} octobre 2016, vous pouvez recourir à un service de conseil distinct, afin d'obtenir, si vous le souhaitez, des recommandations personnalisées auprès d'un prêteur ou d'un intermédiaire de crédit qui fournit ce service.

DG CRRF/Crédit immobilier :

<https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/credit-immobilier>



REGISTRE UNIQUE DES INTERMÉDIAIRES EN ASSURANCE, BANQUE ET FINANCE

Bibliothèque juridique

ORIAS : Note relative au fonctionnement du Registre unique / IOBSP.