

Sans titre

5. Protection des consommateurs -
Crédit immobilier - Offre préalable
- Mentions obligatoires - Défaut -
Sanctions - Déchéance totale ou
partielle du droit aux intérêts
(oui) - Nullité du contrat (non)

1ère Chambre civile, 9 mars 1999
(Bull. n° 86)

L'article 3 de la loi du 13 juillet 1979, devenu l'article L 312-33, dernier alinéa du Code de la consommation, prévoyait des sanctions pénales applicables au prêteur, ou au bailleur, en cas d'infraction à l'une des obligations imposées pour la souscription d'un contrat de crédit immobilier, comme pour celle d'un contrat de location-vente ou de location assortie d'une promesse de vente relatifs à des immeubles. Le dernier alinéa de cet article prévoyait en outre que le prêteur pourrait être déchu du droit aux intérêts, en totalité ou dans la proportion fixée par le juge. Du caractère d'ordre public des dispositions de cette loi, affirmé

Sans titre

par son article 36, devenu l'article L 313-16 du code précité, la première Chambre civile avait tiré la conséquence qu'à la sanction spécifique de la déchéance du droit aux intérêts s'ajoutait celle de la nullité du contrat de crédit. (Civ. 1ère, 20 juillet 1994, Bull. n° 262)

Cette solution, qui créait un cas de nullité en dehors d'une hypothèse explicitement prévue par la loi, suscitait plus de difficultés, en raison de l'effet rétroactif de la nullité, qu'elle n'apportait de réelle protection au consommateur de l'intérêt duquel il est, le plus souvent, que le contrat de crédit continue à être exécuté selon ses stipulations, sauf pour le prêteur à subir la sanction prévue par la loi et dont le juge a la charge de mesurer discrétionnairement l'ampleur.

L'arrêt du 9 mars 1999 (Bull. n° 86) adopte une solution strictement calquée sur les textes, avec une formulation qui, adaptée à

Sans titre

l'espèce, devra sans doute être généralisée à l'ensemble des hypothèses visées par l'article L 312-33 du Code de la consommation, voire étendue au crédit à la consommation.