

Offre de prêt immobilier. Loi du 12 avril 1996 ayant réputé régulières les offres émises avant le 31 décembre 1994. Comptabilité avec la Convention européenne des Droits de l'homme (oui)



JEAN-LOUIS GUILLOT

Directeur
des affaires juridiques

Groupe BNP Paribas

Cassation 1^{re} chambre civile du 20 juin 2000.

«La cour a débouté les demandeurs :
l'intervention du législateur n'a eu pour objet que
de limiter, pour l'avenir, la portée d'une
interprétation jurisprudentielle et non de trancher
un litige dans lequel l'Etat aurait été partie».

imposait donc aux établissements de crédit de remettre avec l'offre de crédit un plan et ce, à peine de nullité. Cette décision modifiait profondément les procédures et les programmes informatiques en place dans un certain nombre d'établissements de crédit.

L'ARRÊT DE LA 1^{re} CHAMBRE CIVILE DU 20 juillet 1994 (1) avait créé, lors de sa publication, une très vive émotion dans la profession bancaire compte tenu des conséquences que générerait cette décision.

La Cour de cassation avait en effet conclu dans cet arrêt de principe qu'«en statuant ainsi, alors que l'échéancier des amortissements, joint à l'offre préalable, doit préciser pour chaque échéance la part de l'amortissement du capital par rapport à celle couvrant les intérêts, et que le non-respect de ces dispositions d'ordre public est sanctionné non seulement par la déchéance du droit aux intérêts pour le prêteur, mais encore par la nullité du contrat de prêt, la cour d'appel a violé les textes susvisés».

Cette décision était très lourde de conséquence pour l'ensemble des établissements de crédit.

1. Sur la remise du plan d'amortissement

Jusqu'alors, les banques, d'une façon générale, remettaient à leur client emprunteur un plan d'amortissement. Toutefois, la remise de ce plan n'était pas toujours concomitante à celle de l'offre, et de surcroît n'était pas considérée comme faisant partie intégrante de l'offre.

L'exigence formulée par la Cour de cassation

2. Sur les sanctions

Les conséquences de ce défaut de remise du tableau d'amortissement étaient lourdes puisqu'il s'agissait de la nullité de l'offre de crédit. Il devait s'ensuire bien évidemment que le demandeur devait alors restituer immédiatement à la banque la totalité des fonds empruntés, augmentée des intérêts calculés au taux légal à partir de la demande de restitution. En contrepartie, le prêteur devait quant à lui restituer les fonds déjà perçus au titre des intérêts et frais.

Cette décision pouvait donc avoir des conséquences très lourdes dans la mesure où les établissements de crédit, se fondant sur une réponse ministérielle (2) se contentaient d'indiquer d'une part, le montant global des échéances annuelles ainsi que le montant de la dette en capital de l'emprunteur à la fin de chaque période annuelle et d'autre part, le montant total des frais et intérêts payés après complet remboursement.

Cette crainte des établissements de crédit était d'autant plus vive que par l'effet rétroactif de la jurisprudence, toutes les offres de crédit conclues avant la date de l'arrêt de la Cour de cassation pouvaient être annulées.

C'est dans ce contexte que le Parlement a adopté l'article 87 de la loi n° 96-314 du 12 avril 1996 «portant dernières dispositions d'ordre économique et financier». Ce texte comportait deux dispositions :

(1) Cass. 1^{re} civ. du 20 juillet 1994, *Revue Banque* n° 555 de janvier 1995 p. 91 et suiv., obs. J.-L. Guillot.

(2) Rép. ministérielle n° 5607, *JO AN* 5 avril 1982 p. 1361.

■ La première avait pour objet de réputer régulières les offres de prêt immobilier émises avant le 31 décembre 1994 dès lors qu'«elles ont indiqué le montant des échéances de remboursement du prêt, leur périodicité, leur nombre ou la durée du prêt, ainsi que, le cas échéant, les modalités de leur variation».

■ La seconde disposition avait pour but de modifier l'article L. 312-8 du Code de la consommation, d'une part, pour imposer à compter du 1^{er} janvier 1995 la remise d'un échéancier des amortissements avec l'offre de crédit et d'autre part, de préciser que ce tableau d'amortissement devait détailler «pour chaque échéance la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts», cette disposition ne concernant pas «les offres de prêt à taux variable».

Ce dispositif législatif devait mettre fin au contentieux relatif à l'annexion du tableau d'amortissements aux offres de crédit. En fait, il en fut tout autrement.

Plusieurs requérants assignèrent des établissements de crédit qui n'avaient pas joint avant le 31 décembre 1994 à leurs offres un tableau d'amortissements en contestant la validité de la loi du 12 avril 1996 au regard des dispositions de la Convention européenne des Droits de l'homme.

L'argumentaire développé par ces requérants reposait sur le fait que l'article 1^{er} du premier Protocole additionnel de la Convention européenne de sauvegarde des Droits de l'homme énonce que «toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens» et que «nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international».

Pour eux il s'ensuit que la créance qui découle, au profit de l'emprunteur, de la déchéance du droit aux intérêts a indiscutablement une valeur patrimoniale et présente donc le caractère d'un bien au sens de l'article 1 du Protocole, qu'en outre, la loi du 12 avril 1996 constitue une ingérence dans l'exercice d'un droit de créance, droit dont les emprunteurs pouvaient jusqu'alors bénéficier en droit interne et que cette ingérence n'était justifiée par aucune cause d'utilité publique et contredit le juste équilibre qui doit exister entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu.

Les demandeurs soutenaient que dès lors, en faisant rétroactivement application, en cours de procédure, de l'article 87-1 de la loi du 12 avril 1996, qui répute régulières, même si elles ne font pas état du taux d'amortissement, les offres de prêt mentionnées à l'article L. 312-7 du Code

de la consommation et émises avant le 31 décembre 1994, la cour d'appel avait violé l'article 1 du premier Protocole additionnel de la Convention européenne de sauvegarde des Droits de l'homme et des libertés fondamentales.

En outre, ils faisaient valoir que l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des Droits de l'homme dispose que «toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable, par un tribunal indépendant et impartial, établi par la loi, qui décidera, soit des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil, soit du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle».

L'existence d'un différend relatif à la déchéance du droit aux intérêts implique la présence d'une contestation sur les droits de son bénéficiaire, droits qui sont de caractère civil, que l'application rétroactive de l'article 87-1 de la loi du 12 avril 1996 a eu pour effet de modifier, pendant le cours de la procédure, les règles de droit applicables à l'offre de prêt immobilier, règles de droit dont les emprunteurs avaient pu bénéficier en première instance. Ils concluaient qu'en faisant une application rétroactive, en cours de procédure, de l'article 87-1 de la loi du 12 avril 1996, la cour d'appel les avait désavantagés substantiellement au profit de la partie adverse, qu'elle avait rompu l'égalité des armes et ainsi violé l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des Droits de l'homme et des libertés fondamentales.

La Cour de cassation a débouté les demandeurs de leurs prétentions en jugeant que «l'intervention du législateur, dans l'exercice de sa fonction normative, n'a eu pour objet que de limiter, pour l'avenir, la portée d'une interprétation jurisprudentielle et non de trancher un litige dans lequel l'Etat aurait été partie». En outre, la cour a relevé d'autre part que la déchéance du droit aux intérêts est une sanction civile dont la loi laisse à la discrétion du juge tant l'application que la détermination du montant, que de ce fait, l'emprunteur qui sollicite la déchéance du droit aux intérêts ne fait valoir qu'une prétention à l'issue incertaine qui n'est, dès lors, pas constitutive d'un droit. C'est donc sans violer les textes invoqués par les deux premières branches du moyen que la cour d'appel avait statué comme elle l'a fait.

Le contentieux issu de l'annexion du tableau d'amortissement aux offres de crédit semble, cette fois-ci, définitivement clos. ■

“ Le contentieux issu de l'annexion du tableau d'amortissement aux offres de crédit semble, cette fois-ci, définitivement clos. ”