

Déchéance du droit aux intérêts pour défaut de mention des frais de privilège de prêteur de deniers !!!!!

NEWSLETTER 14 200 du 17 JUIN 2014



ANALYSE PAR JEAN PASCAL RICHAUD

Le contexte: Une banque prête de l'argent à une S.C.I. pour l'acquisition d'un actif immobilier. L'établissement prêteur prend une garantie réelle sur le bien objet du financement.

Quelle garantie ?

- Un Privilège de Prêteur de Deniers (P.P.D.), bien sûr 😊 en conformité des prescriptions de l'article 2374 2° du Code civil.

Question patrimoniale : La S.C.I. estime que le calcul du Taux Effectif Global (T.E.G.) est erroné. Par suite, elle assigne le prêteur pour le voir condamner à la déchéance du droit aux intérêts !!!

Qu'en pense la Cour de Cassation ?

Réponse dans une décision en date du 9 avril 2014 ([Cass. 1ère civ., 9 avril 2014, n°12-28914, F-D](#))...

Position de la Cour de cassation :

Extrait de l'attendu qui nous intéresse :

(...)

« Vu les articles L. 312-8 4° et L. 312-33 du code de la consommation ;

Attendu qu'il résulte de la combinaison de ces textes que la déchéance du droit aux intérêts est encourue par le prêteur qui omet d'énoncer dans l'offre de prêt immobilier, en donnant une évaluation de son coût, la sûreté réelle exigée, qui conditionne la conclusion du prêt ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'après avoir émis une offre de prêt le 21 avril 2005, la caisse régionale de XXXX (la caisse) a consenti, par acte notarié du 3 juin 2005, à la SCI XXXX (la société), un prêt immobilier garanti par un privilège de prêteur de deniers ; qu'arguant d'une erreur affectant le taux effectif global du prêt, la société a assigné la caisse afin de voir celle-ci déchu du droit aux intérêts et condamnée au remboursement de ceux déjà perçus ainsi qu'au paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que pour débouter la société de sa demande tendant à la déchéance du droit aux intérêts au motif que l'offre de prêt ne précise pas l'évaluation des frais d'inscription du privilège de prêteur de deniers, l'arrêt retient que le document du 21 avril 2005 ne constitue que la proposition de l'établissement de crédit et n'est pas revêtu de la signature des parties, en sorte qu'il n'engage pas celles-ci ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'offre de prêt du 21 avril 2005, dont l'acte notarié du 3 juin 2005 mentionne l'acceptation par l'emprunteur, se borne à énoncer que le coût approximatif de la garantie, qui conditionne la conclusion du prêt, est nul, quand l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers entraîne nécessairement des frais susceptibles d'être évalués, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du premier moyen ainsi que sur les deuxième et troisième moyens :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 31 août 2012 par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Agen ;

Observation(s), remarque(s) pratique(s) :

→ L'acte notarié de prêt mentionne expressément l'acceptation de l'offre, objet du litige, par l'emprunteur ;

→ L'offre considérée énonce seulement « *que le coût approximatif* » de la garantie réelle assortissant le prêt immobilier « *est nul* » !!! Alors que nous savons que c'est faux ! Et souvent, il est indiqué verbalement à l'emprunteur que les frais de prêt notariés sont plus chers que le cautionnement (*prêt dit sous seing privé avec cautionnement professionnel i.e sans garantie réelle et donc sans intervention d'un notaire !*)

→ Info ou intox ? Là est la *famosa quaestio*... 😊

PROCHAINES FORMATIONS

SOCIETES CIVILES : UNE APPROCHE JURIDIQUE ET FISCALE PRATICO-PRATIQUE...

Co-animation JEAN PASCAL RICHAUD et STEPHANE PILLEYRE

DUREE 7 HEURES

PARIS LE 26 JUIN 2014 **DEUX DERNIERES PLACES DISPONIBLES**

AIX EN PROVENCE LE 27 JUIN 2014

DETAIL ET INSCRIPTIONS, [MERCİ DE CLIQUER ICI](#)

FAC JD – Formation Audit Conseil Jacques Duhem
38 RUE DU MARECHAL FAYOLLE 63 500 ISSOIRE

jacques@fac-jacques-duhem.fr jacquesduhem.com

Formation professionnelle n° 83630413763 auprès du Préfet de la région Auvergne