

Dans ce numéro

Vente immobilière	1
Logement intermédiaire	2-3
Financement	3-4

Vente immobilière**Intention du bénéficiaire de recourir à un prêt**

La 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation a apporté des précisions relatives aux dispositions du Code de la consommation en matière de promesse de vente immobilière.

Les articles L. 312-15 et suivants du Code de la consommation soumettent, en cas de recours à un emprunt, la régularité de la promesse de vente immobilière à l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement.

Ainsi, dans un tel cas, l'acte est nécessairement conclu sous condition suspensive de l'obtention du ou de prêts indiqués dans l'acte. Toutefois, si l'acquéreur ne compte pas recourir à un financement au jour de la formation de la promesse, celui-ci doit l'indiquer par une mention manuscrite dans l'acte.

Traditionnellement, l'acquéreur qui avait porté à l'acte une telle mention pouvait néanmoins se prévaloir de la condition suspensive s'il concluait tout de même un contrat de prêt. Ceci avait été notamment affirmé par la 1^{ère} chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 10 mars 1987 (n°85-15.839).

Puis, la Cour de cassation a jugé dans un arrêt de la 1^{ère} chambre civile du 16 mai 1995 (n°93-13.653), qu'un acquéreur ayant porté la mention manuscrite précitée, ne peut, s'il recourt néanmoins à un prêt, se prévaloir du défaut d'obtention de ce prêt sauf à démontrer une fraude à la loi.

En outre, une telle fraude n'est caractérisée que, si devant le juge, il est établi et constaté que le promettant était informé avant la conclusion de la promesse de la nécessité pour l'acquéreur de recourir à un prêt. Ainsi, il est nécessaire de systématiquement vérifier que le promettant était bien informé de la volonté du bénéficiaire de recourir à un prêt.

Logement intermédiaire

L'ordonnance du 20 février 2014 apporte enfin une définition et crée de nouvelles dispositions en matière de logement intermédiaire.

Définition du logement intermédiaire

L'ordonnance définit au nouvel article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation la notion de logement intermédiaire.

Ainsi, cet article dispose que, dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du Code général des impôts, et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique, le logement intermédiaire répond à trois critères cumulatifs :

- Le logement doit faire l'objet d'une aide directe ou indirecte de l'Etat, d'une collectivité locale ou de l'un de ses groupements, ou de toute autre personne morale.
- Le logement est destiné à être occupé, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au-dessus, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds. Ces plafonds sont fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement.
- Le prix d'acquisition ou le loyer du logement ne dépasse pas un plafond fixé par décret. Ce plafond est fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement.

Amélioration de l'offre de logements sociaux

Les communes doivent respecter des taux de construction de logements sociaux conformément à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

L'ordonnance prévoit que, dans les communes qui font l'objet d'une carence dans l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux, les dispositions relatives au logement intermédiaire sont privées d'effet.

Création d'un bail réel immobilier

L'ordonnance crée un nouveau contrat de bail conférant au preneur des droits réels en vue de la location ou de l'accession temporaire à la propriété, avec l'obligation de construire ou de réhabiliter les constructions existantes.

La durée de ce nouveau bail est fixée entre 18 et 99 ans.

Création de filiales par les organismes de logement social

L'ordonnance prévoit que les organismes de logement social pourront créer des filiales dont l'objet exclusif sera la réalisation de logements intermédiaires.

Ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire

Financement

Responsabilité du créancier et caution avertie

Pour espérer échapper au paiement, la caution recourt régulièrement au droit commun de la responsabilité civile. Elle invoque notamment, soit la faute commise à son égard au titre du dol par réticence de l'établissement de crédit, soit la faute commise à l'égard du débiteur au titre de l'octroi abusif du crédit.

En l'espèce, la caution qui ne contestait pas sa qualité de caution avertie, a tenté de se placer, non sur le terrain de l'article 1147 du Code civil, mais sur celui de l'article 1382 du Code civil.

Ainsi, elle a fait valoir que, tiers au contrat, elle pouvait invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui avait causé un préjudice distinct et personnel. Ceci avait été admis par l'assemblée plénière de la Cour de cassation dans un arrêt du 6 octobre 2006 (n°05-13.255).



Par conséquent, la Cour de cassation affirme d'abord que la caution avertie ne peut ignorer, du fait de ses qualités et fonctions, la situation irrémédiablement compromise du débiteur cautionné, sauf à démontrer que le créancier avait sur le débiteur des informations qu'elle ignorait.

La Cour juge ensuite que la caution avertie ne peut rechercher la responsabilité du créancier à raison de la faute commise par celui-ci lors de l'octroi du crédit, peu importe qu'elle se fonde sur la responsabilité délictuelle ou contractuelle.

Enfin, la Cour rappelle que le créancier qui a, par sa faute, retardé l'ouverture de la procédure collective du débiteur, n'est tenu de réparer que l'aggravation de l'insuffisance d'actif qu'il a contribué à créer, à l'exclusion de tout autre préjudice.

Cass. com., 28 janvier 2014, n°12-27.703

Disclaimer

Ce Flash est adressé uniquement à titre d'information générale et ne saurait remplacer une consultation juridique. Si vous souhaitez recevoir de plus amples informations sur l'un des thèmes abordés dans ce Flash, merci de prendre contact avec votre correspondant habituel au sein de NMW.

Ce Flash est une information à caractère commercial diffusée par le cabinet NMW avocats.

© NMW avocats 2012. All rights reserved.

Contact

contact@nmwavocats.com
112, avenue Kléber - 75116 Paris

