

Chapitre 2

Obtenir un prêt

- **Bénéficiaire d'un régime protecteur**
- **Subordonner la construction à l'obtention du prêt**

L'acquisition d'un logement donne lieu à une dépense si importante que dans certains cas, vous devrez contracter un prêt immobilier pour financer cette opération. Or, l'obtention d'un ou plusieurs prêt(s) bancaire(s) aura une incidence sur les contrats conclus avec le professionnel de l'immobilier.

En effet, en votre qualité de consommateur, vous bénéficiez d'un régime de protection. Ce régime s'applique dès lors que l'acte notarié de vente ou l'acte sous seing privé contient une mention indiquant que le prix est payé à l'aide d'un ou plusieurs prêts. Cette protection revient à vous éviter d'être prisonnier de la vente si le prêt sollicité vous est refusé.

Bénéficiaire d'un régime protecteur

Si, en tant qu'accédant, vous souhaitez payer tout ou partie du prix de la construction à l'aide d'un prêt, la vente est conclue sous la condition suspensive d'obtention de ce prêt. Cette condition suspensive signifie que si le prêt sollicité ne vous est pas accordé, la vente n'est pas conclue. Qui plus est, la vente est réputée n'avoir jamais été conclue.

À ce titre, le professionnel devra alors vous rembourser toutes les sommes que vous aurez versées.



Côté Loi

Article L. 312-2 du Code de la consommation

« Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux prêts qui, quelle que soit leur qualification ou leur technique, sont consentis de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes :

1° Pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel d'habitation :

- leur acquisition en propriété ou en jouissance ;*
- la souscription ou l'achat de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à leur attribution en propriété ou en jouissance ;*
- les dépenses relatives à leur construction, leur réparation, leur amélioration ou leur entretien lorsque le montant de ces dépenses est supérieur à celui fixé en exécution du dernier alinéa de l'article L. 313-3 ;*

2° L'achat de terrains destinés à la construction des immeubles mentionnés au 1° ci-dessus. »

Attention ! Conformément à l'article L. 312-2 du Code de la consommation, cité ci-dessus, tous les prêts ne bénéficient cependant pas de ce régime protecteur. Les contrats d'architecte, de vente d'immeuble à construire, de construction de maison individuelle, etc., y sont néanmoins soumis. Renseignez-vous auprès de votre banquier !



Côté Cour

Cour de cassation – 3 janvier 1996

Le contrat d'architecte peut être soumis à la condition suspensive d'obtention du prêt

Au cours de cette affaire, les juges de la Cour de cassation ont estimé que les honoraires d'architecte relevaient des dispositions du Code de la consommation sur le crédit immobilier dès lors qu'ils sont inclus dans l'estimation globale du prix de la construction.

Serez-vous dans tous les cas considéré comme un acquéreur au sens du Code de la consommation ?

A priori oui, sauf si vous agissez en tant que constructeur pour revendre à un tiers ! En effet, le Code retient une acception large de la notion d'acquéreur. Est acquéreur non professionnel celui qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle.

Êtes-vous tenu d'habiter dans l'immeuble futur objet de l'opération de construction pour bénéficier du régime protecteur ?

Non. Il faut que la construction soit à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sans qu'il y ait lieu de distinguer entre les acquisitions destinées à l'habitation effective et celles effectuées dans un but d'investissement.