Immobilier - Protection de l'emprunteur

Prise en compte de la valeur du bien financé pour apprécier le risque d’endettement de l’emprunteur

La banque doit, pour apprécier les capacités financières de l’emprunteur non averti et déterminer si elle est tenue à un devoir de mise en garde, prendre en compte la valeur du bien immobilier financé, sous déduction du montant de la dette au jour de la conclusion du prêt.

Cass. 1e civ. 09-11-2022 n° 21-16.846 FS-B  
Par **Olivier DESUMEUR**



​Publié le 05/01/2023 ©Gettyimages

Un particulier finance l’acquisition de sa résidence principale au moyen d’un apport personnel et d’un prêt immobilier. Poursuivi en paiement en raison d’échéances impayées, l’emprunteur demande réparation à la banque pour manquement à son obligation de mise en garde. Cette dernière aurait dû l'alerter sur l'adaptation du prêt à ses capacités financières et le risque d'endettement résultant de son octroi.  
  
La cour d’appel de Rennes l’entend et condamne la banque à lui payer des dommages-intérêts :  
- la circonstance que l'opération ait été financée en partie grâce à un apport personnel est sans incidence sur les capacités de remboursement de l'emprunteur ;  
- ​il n'y a pas lieu de tenir compte de la valeur de la résidence principale faisant l'objet du prêt dès lors que le financement était destiné à lui permettre d'accéder à la propriété de façon pérenne, et non d'investir avec le projet de revendre l'immeuble et de rembourser le prêt par anticipation.   
  
L’arrêt est censuré par la Cour de cassation : en ne prenant pas en compte « la valeur du bien immobilier financé par l’emprunt, sous déduction du montant de la dette au jour de la conclusion du contrat », la cour d’appel a violé l’ancien article 1147 du Code civil (devenu art. 1231-1). Il résulte en effet de ce texte que, pour apprécier les capacités financières et le risque d'endettement d'un emprunteur non averti, il convient de prendre « en considération ses biens et revenus ».  
  
**A noter :**La banque qui consent un prêt à un emprunteur non averti est tenue à son égard, lors de la conclusion du contrat, d'un devoir de mise en garde en considération de ses capacités financières et des risques de l'endettement né de l'octroi du prêt (Cass. ch. mixte 29-6-2007 n° 05-21.104 et 06-11.673 : RJDA 11/07 n° 1142). Pour apprécier la capacité contributive de l'emprunteur, la Cour de cassation a déjà jugé que doivent être pris en considération son patrimoine (Cass. com. 31-5-2011 n° 09-71.509 : RJDA 10/11 n° 837 ; Cass. com. 6-12-2011 n° 10-24.268 : RJDA 3/12 n° 328), ses revenus existant à la date de l'octroi de crédit ou ceux devant « raisonnablement » échoir (Cass. 1e civ. 12-7-2005 n° 1265 et 1266 : RJDA 3/06 n° 319 ; Cass. com. 3-5-2006 n° 04-15.517 : RJDA 11/06 n° 1159) ou encore ses dettes existantes ou potentielles, tel un cautionnement en cours (Cass. com. 24-1-2018 n° 16-19.330).   
  
​C’est en revanche la première fois à notre connaissance, que la Haute Juridiction considère que peuvent également être pris en compte les biens de l’emprunteur et, en particulier, la valeur nette de la résidence principale faisant l’objet du prêt.