



DOCTRINE Obligations / Contrats

Le sort du prêt immobilier ^{113f6}

François Kuassi DECKON, enseignant-chercheur, agrégé, doyen de la faculté de droit, université de Lomé - Togo

Le prêt immobilier est un prêt d'argent particulier qui diffère du prêt à la consommation par la technique mise en œuvre par le législateur. En ce qu'il est un contrat particulier, il peut être modifié en cours d'exécution. Il l'est plus exactement dans le remboursement anticipé et à l'issue de la renégociation. Comme tout contrat, il est vulnérable à l'inexécution et le remède dans un tel cas est la fin du crédit ou au besoin, sa suspension.

1 Introduction. Traiter du sort du prêt immobilier incline à envisager certains incidents de remboursement du crédit immobilier ou plus exactement toutes les circonstances qui sont susceptibles d'affecter la durée du prêt régulièrement conclu et d'en contrarier le sort paisible telles que la suspension, la résiliation légale, la résolution, le remboursement anticipé, etc. Le sujet n'appelle donc pas à traiter du temps de la formation du contrat et des incidents à cette occasion. Ce n'est pas dire que ce temps n'est pas intéressant à étudier. En effet, la phase précontractuelle du prêt immobilier peut aussi être émaillée d'incidents et l'objectif d'une protection préventive à travers des mesures destinées à l'encadrer et celles qui concernent les mentions obligatoires contenues dans les offres de crédit, se démarque du droit commun des obligations et constitue, notamment par la sanction spécifique de la déchéance du droit aux

intérêts, prévue en cas de non-respect du formalisme informatif des contrats de crédit, une des particularités du droit de la consommation. Au contraire, le sujet appelle à envisager le temps d'exécution du prêt immobilier. Le sort du prêt immobilier interroge, de manière générale, le régime du prêt d'argent. La difficulté de l'exercice réside dans la complexité du régime applicable au prêt immobilier. Ce régime est non seulement contenu dans le Code civil, le Code de la consommation, le Code monétaire et financier et le Code de la construction et de l'habitation, mais il est aussi forgé par le droit bancaire.

À la différence du prêt simple, le prêt immobilier est peu ou prou connu, en dépit des efforts de la doctrine. La figure est connotée. Elle est considérée comme une forme de crédit immobilier.

Suite en p. 4

ACTUALITÉ

Page 2

■ **En bref**

DOCTRINE

Page 4

■ **Obligations / Contrats**

François Kuassi Deckon

Le sort du prêt immobilier

CULTURE

Page 16

■ **Bibliophilie**

Bertrand Galimard Flavigny

Alde a dix ans

Édition quotidienne des Journaux Judiciaires Associés

petites-affiches.com

Petites **a**ffiches

annonces@petites-affiches.com
2, rue Montesquieu - 75041 Paris Cedex 01
Tél. : 01 42 61 56 14

gazettedupalais.com

 **Gazette du Palais**

annonceslegales@gazette-du-palais.com
12, place Dauphine - 75001 Paris
Tél. : 01 44 32 01 50

le-quotidien-juridique.com

Le
Quotidien
Juridique

annonces@le-quotidien-juridique.com
12, rue de la Chaussée d'Antin - 75009 Paris
Tél. : 01 49 49 06 49

lalo.com

La Loi
ARCHIVES COMMERCIALES DE LA FRANCE

loiannonce@lalo.com
33, rue des Jeûneurs - 75002 Paris
Tél. : 01 42 34 52 34