



n° 6 - 2011

... Actu de la semaine ...

Devoir de mise en garde du prêteur : existence d'un risque d'endettement

Depuis 2005, la jurisprudence a consacré un devoir de mise en garde du banquier qui consent un crédit immobilier à un emprunteur non averti. Mais ce devoir ne s'impose que s'il y a risque d'endettement né de l'octroi du crédit. C'est ce que rappelle l'arrêt du 18 février 2009. L'emprunteur qui se prévaut de l'inexécution du devoir de mise en garde, doit en établir les conditions d'existence. Il doit prouver que le crédit présentait un risque d'endettement sur lequel son attention aurait dû être attirée.

Pour mémoire, en vertu de l'obligation de non-ingérence du banquier dans les affaires de son client, le banquier n'a pas à vérifier l'exactitude des déclarations de l'emprunteur.

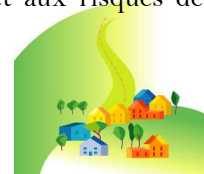
La distinction entre emprunteur averti et non averti, qui commande le régime de responsabilité de la banque vis-à-vis de l'emprunteur, est appréciée au cas par cas. Est notamment pris en considération l'environnement personnel de l'emprunteur. A ainsi été qualifié d'emprunteur averti, l'épouse dont le conjoint est un cadre responsable dans la banque qui a octroyé le prêt.

Dans l'arrêt du 30 avril 2009, la Cour de cassation revient sur sa jurisprudence et considère que la banque n'est pas dispensée de son devoir de mise en garde par la présence au côté de l'emprunteur d'une personne avertie, l'ex-mari exerçant la profession de consultant financier.

Enfin, la Cour de cassation a précisé que le devoir de mise en garde ne profite pas à l'emprunteur, averti ou non, qui consent une sûreté réelle en garantie d'un crédit : on parle de cautionnement réel. Elle se fonde sur la nature de la sûreté. L'hypothèque sur un bien, sûreté réelle, est nécessairement adaptée aux capacités financières du constituant et aux risques de l'endettement né de l'octroi du crédit.

*Cass. Ch mixte : 29.6.07 - Cass. Civ I : 18.2.09 et Cass. Civ I : 30.4.09 /
Cass. com : 24.3.09*

N° de pourvoi : 08-11.221, 07-18-334 et 08-13.034



Réalisé le 22.12.2011