

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS
SODNÍ DVŮR EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ
DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABERS DOMSTOL
GERICHTSHOF DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN
EUROOPA ÜHENDUSTE KOHUS
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ
COURT OF JUSTICE OF THE EUROPEAN COMMUNITIES
COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES
CÚIRT BHREITHIÚNAIS NA gCÓMHPHOBAL EORPACH
CORTE DI GIUSTIZIA DELLE COMUNITÀ EUROPEE
EIROPAS KOPIENU TIESA



EUROPOS BENDRIJŲ TEISINGUMO TEISMAS
EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BÍRÓSÁGA
IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ
HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN
TRYBUNAŁ SPRAWIEDLIWOŚCI WSPÓLNOT EUROPEJSKICH
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DAS COMUNIDADES EUROPEIAS
SÚDNY DVOR EURÓPSKYCH SPOLEČENSTEV
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Presse et Information

COMMUNIQUÉ DE PRESSE n° 68/04

28 septembre 2004

Conclusions de l'Avocat général Philippe Léger dans l'affaire C-350/03

Elisabeth et Wolfgang Schulte / Deutsche Bausparkasse Badenia AG

SELON L'AVOCAT GÉNÉRAL LÉGER, LES CONSOMMATEURS NE PEUVENT PAS INVOQUER LA DIRECTIVE « DÉMARCHAGE À DOMICILE » POUR RÉVOQUER LEUR CONTRAT DE VENTE IMMOBILIÈRE

L'avocat général rappelle que la directive prévoit expressément qu'elle ne s'applique pas aux contrats de vente immobilière et que la Cour ne peut donc en décider autrement.

Le contexte de l'affaire

La présente affaire fait suite à l'arrêt de la Cour de justice de 2001 dans l'affaire Heininger¹, par lequel la Cour a décidé que le droit de révocation prévu par la directive sur le démarchage à domicile² s'applique à un contrat de crédit foncier. Elle a jugé de plus que le consommateur qui n'est pas informé de son droit de révocation, ne le perd pas, précisant que les conséquences d'une éventuelle révocation de ce contrat sur le contrat d'achat du bien immobilier relèvent du droit national.

Les époux Schulte ont été contactés en Allemagne, en 1992, par une société de services immobiliers et financiers, qui leur a proposé un placement financier visant à acquérir un bien immobilier financé par un crédit. Il s'agissait d'un appartement ancien dans un immeuble de logements à caractère social qui avait été rénové. Pour des raisons fiscales, l'appartement devait être utilisé par des tiers et son acquisition devait être intégralement financée par le prêt. Après avoir souscrit le prêt garanti par une dette foncière, les époux Schulte ont signé le contrat de vente avec le propriétaire de l'immeuble devant notaire. Par la suite, la dette foncière a été constituée par un autre acte notarié. Les époux Schulte ont également adhéré à un système de mise en commun des revenus locatifs. Sur leur instruction, le prêteur a versé

¹ C-481/99, Rec. p. I-9945; Communiqué de Presse N° 66/01.

² Directive 85/577/CEE du Conseil, du 20 décembre 1985, concernant la protection des consommateurs dans le cas de contrats négociés en dehors des établissements commerciaux, JO L 372, p. 31 (autrement dénommée la «directive»).

directement le montant net du prêt au vendeur de l'appartement.

Ne s'étant plus acquittés de leurs obligations, le prêteur leur a réclamé le remboursement du prêt et, ensuite, poursuivi l'exécution forcée. En 2002, à la suite de l'arrêt Heiningen, les époux Schulte ont révoqué le contrat de prêt au motif qu'il avait été conclu dans une situation de démarchage à domicile. Ils ont introduit devant le Landgericht Bochum une procédure d'opposition à l'exécution forcée. Cette juridiction a sursis à statuer et posé plusieurs questions à la Cour.

Les questions posées à la Cour de Justice

En préambule, le Landgericht Bochum indique que, même postérieurement à l'arrêt Heiningen, le Bundesgerichtshof a jugé que le crédit immobilier et l'achat immobilier financé par le crédit ne sont pas des contrats liés formant une unité économique. Une telle interprétation aurait pourtant eu comme conséquence que la révocation du contrat de crédit entraînerait l'annulation du contrat de vente immobilière. La solution retenue par le Bundesgerichtshof implique, au contraire, qu'en cas de révocation du contrat de crédit, le consommateur est tenu de rembourser immédiatement le montant du prêt, majoré des intérêts.

Le Landgericht Bochum demande à la Cour si l'interprétation du Bundesgerichtshof est conforme au droit communautaire. Il pose ainsi trois questions, pour savoir : 1) si la directive, qui ne s'applique pas aux contrats de vente immobilière, peut, malgré tout, s'appliquer à ce type de contrat, lorsqu'il s'intègre dans une opération financière globale qui comprend également un contrat de crédit foncier ; 2) si la révocation du contrat de crédit foncier peut entraîner la révocation du contrat de vente immobilière et 3) si la protection du consommateur prévue par le droit communautaire s'oppose à ce que, en cas de révocation du contrat de crédit foncier, le consommateur doive rembourser immédiatement le montant du prêt, majoré d'intérêts.

L'opinion de l'avocat général

L'avocat général Léger a présenté aujourd'hui ses conclusions dans cette affaire. Il est tout d'abord d'avis que le renvoi préjudiciel du Landgericht Bochum est irrecevable au motif qu'il présente un caractère hypothétique, le Landgericht n'ayant pas tranché la question de savoir si le contrat de crédit avait été conclu dans une situation de démarchage à domicile.

A titre subsidiaire, l'avocat général donne cependant son avis sur le fond du problème.

S'agissant de la première question, il rappelle que la directive « démarchage à domicile » prévoit expressément qu'elle ne s'applique pas aux contrats de vente immobilière et que cette solution vaut également lorsque ledit contrat s'intègre dans une opération financière globale telle que celle en cause dans l'affaire.

S'agissant de la deuxième question, l'avocat général reconnaît que la protection des consommateurs exigerait que la révocation du contrat de crédit affecte également la validité du contrat de vente immobilière. Toutefois, il rappelle que la directive est absolument claire et univoque quant au fait qu'elle ne s'applique pas aux contrats de vente immobilière. La Cour ne peut donc pas appliquer la directive à ce type de contrat, sous peine de violer le principe fondamental de sécurité juridique.

En ce qui concerne, enfin, l'obligation de remboursement du prêt, l'avocat général propose de déclarer irrecevable la question du Landgericht Bochum parce que celui-ci n'a pas exposé les

raisons pour lesquelles une telle obligation pourrait être contraire au droit communautaire.

RAPPEL: L'opinion de l'avocat général ne lie pas la Cour de justice. La mission des avocats généraux consiste à proposer à la Cour, en toute indépendance, une solution juridique dans l'affaire dont ils sont chargés. Les juges de la Cour de justice des Communautés européennes commencent à présent à délibérer dans cette affaire. L'arrêt sera rendu à une date ultérieure.

Document non officiel à l'usage des médias, qui n'engage pas la Cour de justice.

Langues disponibles : FR, EN, DE, IT, GR

Le texte intégral des conclusions se trouve sur le site Internet de la Cour

<http://curia.eu.int/jurisp/cgi-bin/form.pl?lang=fr>

Généralement il peut être consulté à partir de 12 heures CET le jour du prononcé.

*Pour de plus amples informations, veuillez contacter Mme Sophie Mosca-Bischoff
Tél: (00352) 4303 3205 Fax: (00352) 4303 2034*