

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS
SOUDNÍ 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



LUXEMBOURG

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

Presse et Information

COMMUNIQUÉ DE PRESSE n° 49/05

2 juin 2005

Conclusions de l'Avocat général dans l'affaire C-229/04

Crailsheimer Volksbank eG / Klaus Conrads, Frank Schulzke, Petra Schulzke-Lösche und Joachim Nitschke

SELON L'AVOCAT GÉNÉRAL PHILIPPE LÉGER LE DROIT DE RÉVOCATION DU CONSOMMATEUR EN CAS DE DÉMARCHAGE À DOMICILE PAR UN INTERMÉDIAIRE EXISTE MÊME SI LE COMMERÇANT IGNORAIT CETTE PRATIQUE

Un investisseur immobilier qui révoque un contrat de crédit doit immédiatement le rembourser, mais il n'est pas obligé de payer en plus des intérêts au taux du marché lorsqu'il n'a pas été informé de son droit de révocation.

Après les affaires *Heininger*¹ et *Schulte*², la présente affaire concerne, une nouvelle fois, l'interprétation de la directive «démarchage à domicile»³ dans le contexte spécifique d'investissements immobiliers réalisés en Allemagne par des particuliers au cours des années 90. Pour mémoire, on rappelle que cette directive vise à la protection des consommateurs dans le cas de contrats négociés, par exemple, pendant une visite du commerçant ou d'un intermédiaire chez le consommateur, sans que ce dernier ait demandé cette visite.

Dans l'affaire *Heininger*, la Cour a décidé que le droit de révocation, prévu par la directive, s'applique à un contrat de crédit foncier. Le consommateur qui n'est pas informé de son droit de révocation, ne le perd pas et les conséquences d'une éventuelle révocation de ce contrat sur le contrat d'achat immobilier relèvent du droit national. Dans l'affaire *Schulte*, l'avocat général Léger a soutenu que, pour révoquer leur contrat d'achat immobilier, les consommateurs ne peuvent pas invoquer la directive, qui l'exclut expressément.

La présente affaire porte sur les conditions et les conséquences de la révocation. Une juridiction allemande (*Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen*) est saisie de trois litiges.

¹ Arrêt C-481/99 du 13 décembre 2001 (Rec. p. I-9945; Communiqué de presse n°66/01).

² Affaire C-350/03, pendante devant la Cour; voir les Conclusions de M. Léger du 28 septembre 2004, Communiqué de presse n° 68/04).

³ 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.

Un courtier indépendant se présentait spontanément chez les particuliers, leur exposait les économies réalisables grâce à l'acquisition d'un appartement dans un complexe hôtelier près de Stuttgart et à un montage fiscal, puis les invitait à signer un contrat de crédit financier avec la Crailsheimer Volksbank eG. Ce courtier constituait le dernier maillon d'une chaîne de plusieurs sociétés indépendantes et était donc totalement inconnu de la Banque.

L'activité du complexe hôtelier s'avérant rapidement déficitaire et plusieurs sociétés impliquées étant en faillite, les investisseurs immobiliers, qui comptaient sur les revenus résultant de la location de leurs appartements, n'ont plus été en mesure de rembourser le prêt à la Crailsheimer Volksbank, qui les a assignés en justice. Les investisseurs ont révoqué leur contrat de crédit en faisant valoir que le contrat avait été conclu dans une situation de démarchage à domicile. Le Hanseatisches Oberlandesgericht a considéré que la solution des litiges dépendait de l'interprétation de la directive «démarchage à domicile» et a soumis plusieurs questions à la Cour de justice des Communautés européennes.

L'avocat général Philippe Léger a présenté aujourd'hui ses conclusions dans cette affaire.

Selon l'avocat général, le droit de révocation prévu par la directive ne présuppose pas que, lorsqu'un contrat a été conclu par l'intermédiaire d'un tiers, le commerçant connaissait ou, à tout le moins, devait connaître le comportement du tiers. C'est l'élément de surprise inhérent au démarchage à domicile et donc la situation objective décrite dans la directive qui justifie de protéger le consommateur par un droit de révocation.

Quant aux conséquences de la révocation, l'avocat général rappelle que, selon la directive, elles sont réglées par la législation nationale, qui doit assurer le plein effet de la directive conformément à l'objectif qu'elle poursuit, à savoir la protection des consommateurs.

À cet égard, il considère que, dans le cas d'une opération financière globale comprenant un contrat de crédit foncier et un contrat de vente immobilière, cet objectif ne s'oppose pas à ce que le consommateur doive, en cas de révocation du contrat de crédit, rembourser ce crédit, même lorsque, sur ses instructions, le crédit a été versé directement au vendeur du bien immobilier. En effet, le consommateur a librement choisi d'affecter le crédit à l'achat de l'appartement, la Banque s'étant limitée à exécuter ses instructions sur ce point.

La directive ne s'oppose pas non plus à une obligation de remboursement immédiat, qui est une conséquence logique de la révocation du contrat de crédit. À défaut, la directive deviendrait rapidement, pour les consommateurs peu scrupuleux, un moyen de s'enrichir abusivement.

Enfin, la directive ne s'oppose pas, en principe, à une obligation de payer des intérêts légaux en cas de révocation d'un contrat de crédit. Pour remettre les choses dans l'état initial, il est logique que l'emprunteur rembourse également les revenus que le montant du crédit aurait produits s'il était resté à la disposition du prêteur. Toutefois, la directive s'oppose à une telle obligation pour la période pendant laquelle la Banque n'a pas informé le consommateur de son droit de révocation, le retard de la révocation étant exclusivement dû à la négligence de cette dernière.

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 : DE, EN, FR, IT

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 Laetitia Chrétien

Tél: (00352) 4303 3205 Fax: (00352) 4303 2034