

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



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 SPOLOČENSTEV  
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI  
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN  
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Presse et Information

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE n° 91/05

25 octobre 2005

Arrêts de la Cour dans les affaires C-350/03 et C-229/04

*Elisabeth Schulte, Wolfgang Schulte / Deutsche Bausparkasse Badenia AG*

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

### **LES ÉTATS MEMBRES DOIVENT VEILLER À CE QU'UNE BANQUE QUI N'A PAS INFORMÉ UN INVESTISSEUR IMMOBILIER DE SON DROIT DE RÉVOQUER LE CONTRAT DE CRÉDIT DESTINÉ À FINANCER L'ACHAT IMMOBILIER SUPPORTE LES RISQUES INHÉRENTS AU PLACEMENT FINANCIER NÉGOCIÉ EN SITUATION DE DÉMARCHAGE À DOMICILE**

*Toutefois, le droit de révocation ne s'applique pas au contrat d'achat immobilier. La directive «démarchage à domicile» ne s'oppose pas, en principe, à ce que le consommateur qui révoque le contrat de crédit doive rembourser immédiatement et intégralement le crédit, majoré des intérêts pratiqués sur le marché.*

Selon la directive «démarchage à domicile» de 1985<sup>1</sup> un consommateur a, en principe, sept jours pour révoquer un contrat conclu en situation de démarchage à domicile. Le commerçant est obligé, au moment de la conclusion du contrat, d'informer par écrit le consommateur de son droit de révocation.

Deux juridictions allemandes, le Landgericht Bochum et le Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen, ont posé plusieurs questions à la Cour de justice des Communautés européennes concernant l'interprétation de cette directive. Elles sont saisies de litiges entre des investisseurs immobiliers et des banques au sujet de placements financiers dont les négociations précontractuelles ont eu lieu dans une situation de démarchage à domicile. Les placements consistent, notamment, en un contrat d'achat immobilier, conclu avec une société immobilière, et un contrat de crédit, conclu avec la banque, qui sert au financement de l'achat. Ils ont été proposés aux consommateurs pendant une visite à leur domicile d'un agent de la société immobilière ou d'un courtier indépendant.

<sup>1</sup> 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).

La Cour de justice constate, d'abord, que la directive ne confère pas au consommateur le droit de révoquer un contrat d'achat immobilier, même si celui-ci fait partie d'un placement financier dont le financement est assuré par un crédit et dont les négociations précontractuelles ont eu lieu, tant en ce qui concerne le contrat d'achat immobilier que le contrat de crédit servant au financement de l'achat, dans le cadre d'une situation de démarchage à domicile. En effet, si cette directive vise à protéger le consommateur contre les risques propres à la conclusion d'un contrat, notamment pendant une visite du commerçant chez le consommateur, en lui conférant sous certaines conditions un droit de révocation, elle exclut expressément et sans ambiguïté de son champ d'application les contrats de vente de biens immobiliers.

Par ailleurs, la directive ne s'oppose pas à des règles nationales qui prévoient comme seule conséquence de la révocation d'un contrat de crédit l'annulation de celui-ci, même lorsqu'il s'agit de placements financiers pour lesquels le crédit n'aurait pas été accordé sans l'acquisition du bien immobilier.

De plus, si le consommateur a été informé par la banque de son droit de révoquer le contrat de crédit, la directive ne s'oppose pas non plus, en principe, à ce qu'en cas de révocation le consommateur doive rembourser immédiatement et intégralement le crédit, majoré des intérêts pratiqués sur le marché.

Toutefois, la Cour de justice juge que, dans des situations telles que celles au principal, où le consommateur n'a pas été informé de son droit de révoquer le contrat de crédit, il appartient à la banque de supporter les risques inhérents aux placements en cause. En effet, s'il en avait été informé en temps utile par la banque, le consommateur aurait pu revenir sur sa décision de conclure ce contrat et, le cas échéant, il n'aurait pas conclu le contrat d'achat à une date ultérieure devant un notaire. Ainsi, il aurait pu éviter de s'exposer aux **risques que la valeur du bien immobilier au moment de l'achat soit surévaluée, que les revenus locatifs escomptés ne se réalisent pas et que les attentes relatives au développement du prix de l'immobilier s'avèrent erronées**. Il incombe au législateur et au juge nationaux de garantir la protection du consommateur contre les conséquences de la réalisation de ces risques.

Enfin, la Cour de justice constate que, lorsqu'un tiers intervient au nom ou pour le compte d'un commerçant dans la négociation ou la conclusion d'un contrat, **l'application de la directive ne peut pas être subordonnée à la condition que le commerçant ait su ou aurait dû savoir que le contrat avait été conclu dans une situation de démarchage**.

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

*Langues disponibles : DE, EN, FR, IT, PL*

*Le texte intégral des arrêts 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 Laetitia Chrétien*

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

*Des images du prononcé des arrêts sont disponibles sur EbS "Europe by Satellite",  
service rendu par la Commission européenne, Direction générale Presse et Communication,*

*L-2920 Luxembourg, Tél: (00352) 4301 35177 Fax: (00352) 4301 35249*

*ou B-1049 Bruxelles, Tél: (0032) 2 2964106 Fax: (0032) 2 2965956*