

Comment obtenir la suspension d'un crédit immobilier ?

Actualité législative publié le **22/04/2020**, vu **439 fois**, Auteur : [Avi Bitton Avocats](#)

Comment un particulier peut obtenir la suspension du remboursement d'un prêt immobilier ? Quelles sont les conditions requises (licenciement, divorce, ...) ? Quelles sont les effets de la suspension (durée, intérêts, ...) ?

Un particulier peut, lorsqu'il fait face à des difficultés financières (licenciement, faillite, divorce, ...), peut demander en justice un délai de grâce pendant lequel son obligation de rembourser les échéances de son prêt est suspendue.

1. Présentation de la suspension du crédit.

L'article L. 314-20 du Code de la consommation (ancien article L. 313-12) prévoit que :

« L'exécution des obligations du débiteur peut être, notamment en cas de licenciement, suspendue par ordonnance du juge des contentieux de la protection dans les conditions prévues à l'article 1343-5 du Code civil. L'ordonnance peut décider que, durant le délai de grâce, les sommes dues ne produiront point intérêt.

En outre, le juge peut déterminer dans son ordonnance les modalités de paiement des sommes qui seront exigibles au terme du délai de suspension, sans que le dernier versement puisse excéder de plus de deux ans le terme initialement prévu pour le remboursement du prêt ; il peut cependant surseoir à statuer sur ces modalités jusqu'au terme du délai de suspension. »

Ainsi, le juge peut décider que les sommes dues ne produiront pas intérêt pendant la durée du délai de grâce, soit jusqu'à deux ans.

Le juge peut aussi échelonner le paiement, à l'expiration de la durée de suspension, afin d'empêcher que le débiteur se retrouve encore une fois dans l'incapacité de faire face à ses obligations.

2. Conditions pour bénéficier de la suspension du crédit.

Le débiteur doit être un débiteur "malheureux, de bonne foi et faisant face à des difficultés financières passagères" :

- un « débiteur malheureux » : il fait face à une situation financière délicate en raison de circonstances indépendantes de sa volonté. C'est notamment le cas lorsque l'un des membres du foyer subit un licenciement et tombe malade (Cour d'appel de Paris, 20 novembre 2019, n° 19/11139), en cas de divorce ou en cas de cessation de la perception des allocations chômage.

- un débiteur de bonne foi : il doit avoir la volonté d'honorer ses dettes mais en être empêché par les circonstances.
- des difficultés financières passagères et conjoncturelles : si le juge constate qu'il est peu probable que la situation financière du débiteur s'améliore suite à l'octroi de délais de paiement, il rejettera la demande. Par exemple, le fait qu'il existe une possibilité pour le débiteur de vendre son domicile et de désintéresser les créanciers in fine est un motif pour prononcer des délais de grâce (Cour d'appel de Paris, 20 novembre 2019, n° 19/11139).

3. Effets de la suspension du crédit.

Le débiteur n'encourt pas de majoration d'intérêts ou de pénalités de retard pendant la période de suspension du remboursement de son crédit.

Le juge peut même décider que les sommes dues ne produisent pas intérêt ou que les paiements s'imputent en priorité sur le capital.

Enfin, durant la période de suspension, la banque ne peut pas saisir les biens de l'emprunteur.

4. Le rôle de votre Avocat.

D'abord, votre avocat tentera de négocier à l'amiable un avenant avec votre banque, en veillant à vérifier les clauses sensibles (cours des intérêts, pénalités, clause de remboursement anticipé, ...).

En l'absence d'accord satisfaisant, votre avocat saisira le tribunal pour obtenir une ordonnance de suspension du remboursement du prêt, aux meilleures conditions (durée, intérêts, ...).