



L'articulation d'un plan de sauvegarde avec la déchéance du terme d'un prêt immobilier

Commentaire d'arrêt publié le **03/06/2024**, vu **850 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Une SCI est en litige avec la banque ayant financé le prêt immobilier. Après une première déchéance du terme annulée, la banque fait tout pour prononcer une nouvelle déchéance du terme. Celle-ci est-elle valide ?

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu par la Cour d'appel de Nancy ce 28 avril 2024 qui vient aborder la problématique d'une SCI luttant contre l'établissement bancaire et tentant de faire acter la prescription qu'aurait la banque à l'encontre de la SCI et ce en l'état de différentes procédures qui ont eu lieu entre les deux antagonistes.

Quels sont les faits ?

Dans cette affaire et par acte notarié en date du 21 juillet 2005 comportant en annexe une offre préalable acceptée le 21 juin 2005, la banque avait consenti à la SCI B un prêt d'un montant de 179 100.00 € remboursable sur une durée de 240 mois au taux de 3,80 % afin de financer l'acquisition d'un bien immobilier à rénover dans le secteur de Nancy garanti par l'inscription sur le bien d'un privilège de prêteur de denier avec affectation hypothécaire.

Par courrier recommandé en date du 26 octobre 2010 avec avis de réception retourné signé le 27 octobre, la banque avait mis la SCI en demeure de s'acquitter des échéances impayées d'août à octobre 2010 pour un montant de 3 110.65 € sous peine de mise en jeu des garanties.

Par courrier recommandé en date du 21 décembre 2010 avec avis de réception retourné signé le 08 janvier 2011, la banque avait dénoncé la convention de compte courant consentie à la SCI B avec un préavis de 60 jours.

Puis, par courrier recommandé en date du 09 mars 2011 avec avis de réception retourné signé le 11 mars 2011, la banque a notifié à la SCI la déchéance du terme du contrat par application de la clause d'exigibilité anticipée et la mise en demeure de lui payer en dernier état la somme de 165 093.53 € en principal intérêt et indemnité selon décompte arrêté au 21 mars 2012 visé à la mise en demeure de lui payer à cette date.

Une procédure de saisie immobilière lancée à la suite de la déchéance du terme

Par acte en date du 07 novembre 2013, la banque a alors fait délivrer à la SCI B un commandement de payer valant saisie de l'immeuble financé pour avoir paiement de la somme de 157 077.28 € et tout naturellement, par acte d'huissier du 20 janvier 2014, la banque a fait assigner la SCI B devant le Juge de l'orientation du Tribunal judiciaire de Laon.

En parallèle de cela, et c'est un point important, par acte d'huissier en date du 19 décembre 2013 dénoncé à la SCI B le 24 décembre 2013, la banque avait également fait procéder à la saisie des loyers entre les mains du locataire de la SCI B, Monsieur R.

Or, par jugement en date du 27 janvier 2015 confirmé partiellement par arrêt de la Cour d'appel d'Amiens du 10 décembre 2015, le Juge de l'exécution a :

- Rejeté la fin de non-recevoir tiré de l'absence de qualité d'intérêt à agir de la banque et celle tirée de la prescription,
- Débouté la SCI B de ses demandes formées au titre d'une ovation du contrat de prêt,
- Constaté le caractère erroné du TEG du prêt,
- Dit en conséquence que seul l'intérêt légal devait être appliqué aux sommes prêtées à compter de la signature du contrat de prêt,
- Invitant avant dire droit la banque à établir un nouveau tableau d'amortissement et un nouveau décompte de créance.

L'arrêt a affirmé le surplus du jugement et a surtout déclaré nul et de nul effet le commandement de payer valant saisie délivré le 07 novembre 2013 ainsi que les actes de la procédure de saisie immobilière l'ayant suivi.

L'annulation du commandement de payer valant saisie

En effet, la Cour avait retenu qu'à défaut d'établir l'existence d'une dette exigible au 16 mars 2011 permettant de se prévaloir de la déchéance du terme au regard des règlements effectués jusqu'à cette date et de leur imputation sur les échéances du prêt recalculées en fonction du solde au taux légal, ordonnant ainsi à la banque de procéder à ses frais à la main levée du commandement.

Un échancier du prêt immobilier remis en place au seul taux légal

Par courrier recommandé du 20 mars 2018 avec avis de réception retourné signé le 23 mars 2018, la banque avait adressé à la SCI B un tableau d'amortissement calculé selon les modalités fixés par l'arrêt du 10 décembre 2015 faisant application du seul taux d'intérêt légal et tenant en compte les règlements intervenus, la mettant en mesure de lui payer les échéances impayées à hauteur de 12 616.86 € dans un délai de huit jours sous peine de se prévaloir de la clause d'exigibilité anticipée du prêt.

Un arriéré d'échéances à payer immédiatement

En effet, dans le cadre de cet arrêt de la Cour d'appel d'Amiens de 2015 que votre serviteur avait obtenu à l'époque et qui avait déjà fait l'objet d'une large publication, la Cour avait sommé à la banque d'établir un nouveau tableau d'amortissement au seul taux légal, et un nouveau décompte de créances, ce n'est que le 20 mars 2018 que cette dernière, soit trois ans plus tard, a adressé ledit tableau d'amortissement, tout en venant finalement reprocher à ladite SCI B de ne pas avoir réglé les échéances entre le 10 décembre 2015, date de l'arrêt, et le 20 mars 2018, ce qui représentait 12 616.86 € d'échéances impayées.

Plongeant à nouveau la SCI dans les difficultés et l'exposant finalement, par ce stratagème fort curieux, à une nouvelle hypothèse de déchéance du terme du prêt.

La banque a ainsi mis trois ans à communiquer le nouveau tableau d'amortissement et en se prévalant de l'arriéré d'échéances de ces trois dernières années alors que la SCI B n'était pas informée de ce nouveau tableau d'amortissement, celle-ci recrée une deuxième tentative de déchéance du terme à l'encontre de son emprunteur afin de contrecarrer les exigences de la Cour d'appel d'Amiens du 10 décembre 2015.

Une nouvelle déchéance du terme prononcée 3 ans après l'arrêt de la Cour d'appel

C'est dans ces circonstances que, fort de ce stratagème, la banque a notifié, par courrier recommandé du 30 janvier 2019 avec avis de réception retourné signé le 04 février 2019, une nouvelle déchéance du terme du contrat de la SCI B et la mettant en demeure de lui payer les sommes exigibles à hauteur de 99 728.98 € au titre des mensualités échues et impayées du capital restant dû au 21 janvier 2019.

Par jugement en date du 22 mars 2023, une procédure de sauvegarde a été ouverte à l'encontre de la SCI B et c'est dans ces circonstances que, par courrier recommandé avec demande d'avis

de réception des 06 et 14 avril 2023, la banque a déclaré sa créance entre les mains du mandataire judiciaire.

L'attrait de la procédure de sauvegarde est évident.

Il permet d'obtenir à travers un plan de sauvegarde un échéancier sur 10 ans alors même que la banque vient de prononcer une nouvelle déchéance du terme.

Il n'en demeurerait pas moins que la SCI entendait engager la responsabilité de la banque en lui reprochant justement son comportement.

En effet, une nouvelle action a été engagée par la SCI B le 21 juin 2017, soit, huit mois avant le courrier recommandé du 20 mars 2018 dans lequel la banque adressait enfin un tableau d'amortissement à la SCI B, cette dernière assignait la banque devant le Tribunal judiciaire de Nancy aux fins de :

- Avant dire droit, engendre au prêteur de communiquer un décompte de créances détaillant les intérêts générés et les sommes perçues ainsi que leurs affectations, de même que le tableau d'amortissement au taux légal établi par période,
- Sur le fond, de voir constater la prescription de la créance de la banque en l'absence d'acte interruptif de prescription,
- Subsidiairement, de voir constater l'absence de validité de la déchéance du terme prononcée les 09 mars 2011 et 30 janvier 2019,
- De voir condamner la banque à lui payer la somme de 20 000.00 € au titre de dommages et intérêts pour déchéance du terme abusive.

De même concert, la SCI B sollicitait du Tribunal qu'il prenne acte de la reprise des paiements à compter de la décision et subsidiairement, de voir ordonner la reprise de l'échéancier en l'état de la nullité de la clause de stipulation des intérêts bénéficiant de l'autorité de la chose jugée sur la base des intérêts légaux à compter du 21 juillet 2005 avec ré imputation sur le nouvel échéancier des règlements effectués et par référence à un nouveau tableau d'amortissement à produire, au besoin, sous astreinte et ce sans intérêt intercalaire depuis la déchéance du terme irrégulière et la reprise de l'échéancier.

En effet, dans le cadre de ce bras de fer, force est de constater que la banque était d'une parfaite mauvaise foi puisque celle-ci a refusé pendant près de trois ans de communiquer le tableau d'amortissement au taux légal et a profité de ce délai pour pouvoir invoquer une nouvelle créance et voir prononcer la déchéance du terme, ce qui montrait effectivement le bras de fer juridique et judiciaire qui liait la SCI d'un côté et la banque de l'autre.

C'est dans ces circonstances que, par jugement en date du 28 février 2022, le Tribunal de Nancy a débouté la SCI B de l'ensemble de ses demandes.

Prescription de la créance bancaire ou nullité de la nouvelle déchéance du terme

En effet, le Tribunal a jugé que le moyen tiré de la prescription de la créance de la banque opposé par la SCI B était recevable et, sur le fond, constaté que le délai de prescription quinquennal ayant commencé à courir à compter du 11 mars 2011, date de notification de la déchéance du terme, celle-ci avait été interrompue par les paiements volontaires de la SCI B en 2012 et 2013 et n'était pas expirée lors de la demande de paiement des sommes dues par conclusions transmises par RPVA le 14 mars 2018.

Le Tribunal constatait par ailleurs qu'après calcul des sommes dues depuis le déblocage du prêt sur la seule base du taux légal tel que prescrit par l'arrêt de la Cour d'appel d'Amiens du 10 décembre 2015, aucune échéance n'était impayée lors de la déchéance du terme prononcé en mars 2011 qui était inopérante mais que dès lors, la déchéance du terme prononcée le 30 janvier 2019 avait pour fondement des échéances impayées au regard du tableau d'amortissement calculé sur les modalités fixées par l'arrêt du 10 décembre 2015 au taux légal avec imputation des paiements.

Le Tribunal a évalué la créance au regard du décompte produit par la banque conforme aux modalités de calcul des intérêts tel que fixé par l'arrêt du 10 décembre 2015.

À hauteur de Cour, le 23 mars 2022 la SCI B frappait d'appel ce jugement entendant à son annulation et, à tout le moins, à son infirmation de tous ses chefs critiqués.

C'est donc dans ces conditions que la Cour d'appel devait s'exprimer.

La prescription de la créance bancaire contre une SCI : 5 ans

Concernant la prescription de la créance, la Cour d'appel rappelle que l'article 2224 du Code civil dispose que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Il n'est pas contesté dans cette affaire, d'une part, que le délai de prescription quinquennal trouve à s'appliquer en l'espèce, nous sommes en présence d'une société civile immobilière (SCI), et, d'autre part, que la déchéance du terme dont se prévaut le prêteur qui a pour effet de rendre la créance immédiatement exigible, représente le point de départ du délai quinquennal de prescription.

Ainsi, le délai de prescription de la créance de la banque a commencé à courir à compter de la notification de la déchéance du terme du prêt à la SCI par courrier reçu le 11 mars 2011.

Or, selon l'article 2244 du Code civil, le délai de prescription ou délai de forclusion est interrompu par une mesure conservatoire prise en application du Code des procédures civiles d'exécution ou un acte d'exécution forcé.

En l'espèce, la banque avait fait procéder le 19 décembre 2011 à une saisie d'attribution entre les mains du locataire de la SCI B, en la personne de Monsieur R, et ce sur le fondement de cet acte notarié du 21 juillet 2005.

L'acte de dénonciation de cette saisie à la SCI B, débitrice, avait été fait le 24 décembre 2013 et donc, interrompait la prescription.

La question se posait par ailleurs de savoir si oui ou non les loyers saisis par la suite étaient eux-mêmes interruptif de prescription mais la SCI soutenant quand même qu'il s'agissait surtout de l'acte de dénonciation de la saisie qui était quant à lui l'acte de procédure civile qui était générateur de l'acte interruptif de prescription, ce que reconnaît d'ailleurs la Cour.

La saisie des revenus locatifs : interruption de la prescription jusqu'à quand ?

La Cour précise cependant que l'interruption résultant de cette saisie a subsisté tant que la saisie des loyers s'est poursuivie en application de l'article R 211-15 alinéa 2 du Code des procédures civiles d'exécution, permettant de saisir une créance de loyer au fur et à mesure des échéances sans avoir à renouveler l'acte de saisie dans la limite de ce que le tiers saisi doit au débiteur.

Or, il ressort du tableau d'amortissement annexé au courrier adressé à la SCI B, le 30 janvier 2019, reprenant une somme appelée au remboursement du prêt à taux légal des sommes versées que le dernier loyer perçu dans le cadre de cette saisie d'attribution a été versé le 07 janvier 2019.

De sorte que la prescription quinquennale avait donc recommencé à courir à compter de cette date, de telle sorte que la prescription n'était pas acquise lors de la demande en de condamnation en paiement de la SCI B formée par conclusions de la banque, notifiée le 14 mars 2018, de même que par celle postérieure des 13 février 2019 et 17 mars 2020.

La validité de la nouvelle déchéance du terme

Quant à la validité de la déchéance du terme prononcé le 30 janvier 2019, là-encore, la Cour également apporte quelques précisions.

Elle rappelle que par courrier recommandé du 09 mars 2011 avec avis de réception retourné signé le 11 mars 2011, la banque avait notifié à la SCI B la déchéance du terme du contrat la mettant ainsi en demeure de lui payer la somme de 152 763.91 € au titre des mensualités échues et impayées du capital restant dû selon décompte arrêté au 21 février 2011.

Or, par arrêt du 10 décembre 2015, la Cour d'appel d'Amiens a déclaré nul et de nul effet le commandement de payer valant saisie délivré le 07 novembre 2013 ainsi que les actes de la procédure de saisie immobilière l'ayant suivi à défaut d'établissement d'échéances impayées au jour de la déchéance du terme suite à la substitution des intérêts légaux aux intérêts contractuels.

En effet, la banque n'a pas contesté que, suite à la substitution du taux légal au taux conventionnel résultant d'une décision de justice, le compte de la SCI B au titre du prêt consenti le 21 juillet 2005 présentait un trop-perçu de 4 221.57 € au 21 février 2011 tel que ressortant du tableau d'amortissement établi au taux légal et mentionnant les versements opérés produits par les prêteurs.

De telle sorte que la banque ne pouvait utilement se prévaloir de la déchéance du terme en l'absence de créance impayée à la date du 09 mars 2011.

Par suite, la banque a usé de la faculté qui lui appartenait de se prévaloir postérieurement de la déchéance du terme par courrier recommandé avec demande d'avis de réception du 30 janvier 2019 sans qu'il soit justifié, selon la Cour, de son caractère abusif (ce qui est discutable quand même).

Une déchéance du terme abusive

Après la mise en demeure de la SCI B, de s'acquitter des échéances échues et impayées à hauteur de 12 616.86 € dans un délai de huit jours adressée le 20 mars 2018 et qui ne peuvent être considérés comme des intérêts intercalaires.

Et en l'absence de régularisation dans le délai imparti.

Il en résulte pour la Cour d'appel que la déchéance du terme a été régulièrement prononcée et notifiée par courrier recommandé du 30 janvier 2019 avec avis de réception retourné signé le 11 février 2019.

Dès lors, la SCI B est déboutée de sa demande tendant à voir annuler la déchéance du terme du 30 janvier 2019 et à reprendre le paiement des échéances en cours, la Cour déboutant la SCI B dans sa demande en dommages et intérêts pour déchéance du terme abusive, ce qui est quand même regrettable.

La Cour d'appel apporte également une précision sur le montant de la créance.

L'admission de la créance bancaire au passif au seul taux légal

En effet, par arrêt en date du 10 décembre 2015 revêtu de l'autorité de la chose jugée, la Cour d'appel d'Amiens a confirmé partiellement le jugement en date du 27 janvier 2015 en ce qu'il a constaté le caractère erroné du TEG du prêt et dit en conséquence que seul l'intérêt légal devait être appliqué aux sommes prêtées à compter de la signature du contrat de prêt.

En l'espèce, il convient de constater que la banque a produit un tableau d'amortissement calculé selon les modalités fixées par l'arrêt du 10 décembre 2015 et en faisant application du taux légal à la date du contrat et depuis son origine.

En outre, il est indiqué audit tableau d'amortissement les montants versés permettant de constater mensuellement l'évolution du solde progressif du contrat de prêt.

Au surplus, la SCI B ne justifie d'aucun paiement qui n'aurait pas été comptabilisé au tableau produit par la banque.

Il en résulte qu'à la date de notification de la déchéance du terme par courrier du 30 janvier 2019, la SCI B était bel et bien redevable de la somme de 107 107.30 € tel que retenu au jugement déféré.

Auxquels viennent s'ajouter des intérêts de retard courants sur la somme due en principal du 30 janvier 2019 au 22 mars 2022, date du décompte annexé à la déclaration de créance à la procédure de sauvegarde de la SCI B d'un montant de 3 984.74 €, auxquels viennent encore s'ajouter quelques frais de recouvrement forcé de montants de peu d'importance.

C'est dans ces conditions que la Cour considère qu'il y a lieu de fixer la créance de la banque à la procédure de sauvegarde de la SCI B à la somme de 112 007.14 € augmentée des intérêts au taux légal sur cette somme à compter du 23 mars 2022.

Ainsi, la Cour d'appel de Nancy met fin, dans le cadre de cette action en responsabilité qui avait été imaginée par la SCI B à l'encontre de la banque, à près de 13 ans de procédure en l'état de la déchéance du terme initial qui avait été prononcée le 11 mars 2011 pour lequel, fort d'un combat judiciaire de près de trois ans, la banque s'était retrouvée déboutée de ses prétentions dans le cadre de la première saisie immobilière.

13 ans de procédure, 2 déchéances du terme, 1 saisie immobilière annulée

Pour autant, un autre bras de fer s'était enclenché puisque la banque avait refusé de communiquer le tableau d'amortissement, imposant ainsi à la SCI B d'engager une action en responsabilité contre cette dernière.

Dans sa décision du 28 avril 2024, la Cour d'appel met un terme à ce litige qui aura duré près de 13 ans en validant la deuxième déchéance du terme et pour lequel le lecteur attentif peut quand même regretter que celle-ci ne vient pas sanctionner la banque d'un tel comportement consistant dans un premier temps à ne pas donner les éléments relatifs au nouveau tableau d'amortissement, puis, dans un deuxième temps, de se précipiter vers une nouvelle déchéance du terme au motif pris d'impayés qui résultent essentiellement et justement de l'absence de communication de ladite banque du tableau d'amortissement en question.

Toujours est-il que la SCI a eu l'intelligence de se placer en procédure de sauvegarde afin de présenter un plan, ce qui la protège d'une nouvelle tentative de saisie immobilière que la banque aurait pu imaginer à leur rencontre.

L'arrêt des poursuites individuelles et la procédure de sauvegarde

Et, vu la somme finale retenue de près de 107 000.00 € échelonnée sur une première année de sauvegarde judiciaire, puis, d'un plan sur 10 ans, cela laisserait donc à la SCI B près de 11 ans pour payer cette créance dans le cadre d'un plan tout en conservant son actif qu'elle pourra effectivement louer comme elle le faisait jusqu'à lors, ce qui lui permettra d'échapper à une nouvelle tentative de saisie immobilière de la banque, de faire face à ses obligations et, passé la fin du plan de sauvegarde, de conserver son actif par devers elle, ce qui permet d'en tirer deux conclusions.

La première est que la contestation de la déchéance du terme a tout son sens puisque la première a été annulée par la Cour d'appel d'Amiens en décembre 2015 et que, lorsque la banque a cru bon prononcer la deuxième déchéance du terme en 2019, une nouvelle action judiciaire avait été engagée par la SCI à l'encontre de la banque en responsabilité.

Ce qui a permis encore à ladite SCI d'envisager un nouveau débat sur cette problématique de déchéance du terme et de gagner près de cinq ans de procédure.

Le stratagème du « temps procédural » suite à la déchéance du terme

Si à cela s'ajoute l'idée d'un placement en sauvegarde judiciaire de la SCI pour pouvoir bénéficier de l'arrêt des poursuites individuelles et de présenter un plan sur dix ans permettant ainsi d'échapper à une saisie immobilière, le bras de fer entre la banque et ladite SCI a été gagnant pour cette dernière puisque celle-ci se retrouve, près de 13 ans après la première déchéance du terme, sur la base d'un plan qui admet la créance non plus au taux contractuel mais au taux légal et pour lequel celle-ci verra son actif préservé, échappant ainsi à tout risque de saisie immobilière et permettant d'établir un paiement dans le cadre d'un plan sur dix ans sur la base d'une confiance que le Tribunal judiciaire, Chambre des procédures collectives, lui octroiera alors que ledit lien de confiance est clairement rompu avec l'établissement bancaire.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat à Fréjus, avocat à Saint-Raphaël, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr