Image not found or type unknown

SCI de construction et moyens de contestation en saisie immobilière

Actualité législative publié le **18/02/2018**, vu **1694 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

Quels sont les moyens de défense d'une SCI de construction dans le cadre d'une saisie immobilière ? Entre qualité à agir, erreur de TEG et rupture abusive de crédit, bon nombre de moyens sont à opposer à l'établissement bancaire, et à défaut, des solutions alternatives à la saisie existent,

Il convient de s'intéresser à un arrêt rendu par la Cour d'Appel d'Aix en Provence en ce mois de septembre 2017 qui vient aborder la capacité qu'à une **SCI de construction**, de se défendre en droit de la saisie immobilière,

Si bon nombre de SCI sont des SCI familiales, la question peut également se poser concernant des **SCI de construction**,

Car il est bien évident que même les **SCI de construction** vente, S.C.I.C.V, peuvent rencontrer des difficultés avec leur établissement bancaire,

La **SCI de construction** peut alors se retrouvée attrait dans une procédure de saisie immobilière que la banque n'a pas manqué d'engager sur la seule base d'une déchéance du terme et d'un acte authentique.

Cet arrêt est intéressant car il vient aborder trois questions spécifiques à savoir ;

- La qualité à agir du créancier poursuivant
- La validité du T.E.G
- L'hypothèse de la responsabilité de l'établissement bancaire qui aurait commis des fautes notamment en ne soutenant pas son partenaire économique, la **SCI de construction**,

Dans cette affaire, par acte notarié en date du 2 juin 2010 la Banque, le Crédit du Nord, avait consenti à une **SCI de construction** vente un prêt d'un montant en principal de 2 400 000 euros dont le remboursement était garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle.

Le 5 janvier 2016, une deuxième banque, la Société Marseillaise de crédit, venant aux droits de la première banque, le Crédit du Nord, avait fait signifier à la **SCI de construction** en question, un commandement de payer valant saisie immobilière portant sur une somme de 297 895,06 euros obtenu selon décompte établi le 3 septembre 2015.

C'est dans ces mêmes circonstances que la deuxième banque, a fait signifier une assignation à comparaitre devant le Juge de l'orientation pour une audience du 29 mars 2016.

C'est dans ces conditions que la **SCI de construction** a contesté la qualité à agir du créancier poursuivant.

I/ Sur la qualité à agir :

En effet la **SCI de construction** considérait qu'il appartenait à la deuxième banque, la Société Marseillaise de Crédit de justifier d'une qualité à agir et d'un intérêt à agir.

Ceci était d'autant plus justifié que dans le cadre de son intervention, cette dernière précisait bien qu'elle intervenait sur la base d'une convention d'apports partiels.

Cette argumentation du débiteur saisi me semble parfaitement légitime car il n'y a aucune raison que le créancier ne justifie pas de sa qualité à agir.

Le fait qu'il y ait une convention d'apports partiels ne donne pas forcément une légitimité au nouveau créancier de saisir le bien,

En effet, la **SCI de construction** considère qu'il incombe au créancier, demandeur, de justifier non seulement de l'apport partiel d'actif mais doit également justifier, au sein de cet apport partiel, la ligne de créance de la SCI de construction,

Or, telle preuve n'était pas rapportée,

Le créancier expliquant seulement de ce que le traité d'apport partiels d'actifs découlait d'un regroupement géographique de leurs activités par la SA Crédit du Nord, préteur et la Société marseillaise de crédit,

Lequel traité d'apport partiel d'actif avait été approuvé par l'assemblée générale de ses actionnaires, le 19 octobre 2012.

Pour autant, cela était-il suffisant pour justifier d'une qualité à agir ?

Or, curieusement, la Cour d'Appel considère que la banque justifie de sa qualité à agir sans même procéder à quelques vérifications que ce soit en prenant tout simplement pour acquis les déclarations de la banque,

Il convient de rappeler que le demandeur doit rapporter la preuve de sa qualité à agir et doit par voie de conséquence justifier que cette convention d'apports partiels comprend bien la créance de la **SCI de construction** concernée,

Dès lors, le Juge ne peut se retrancher derrière une simple présomption et rien qu'en cela, la décision est contestable,

II/ Sur le Taux effectif global :

En deuxième lieu sur la question spécifique du T.E.G, l'arrêt de la Cour d'Appel est tout aussi décevant car il se retranche derrière la problématique de la prescription et se refuse à toute interprétation du contrat.

Dans cette affaire, il convient de rappeler qu'au visa de l'article 1907 du Code Civil, l'intérêt conventionnel, qui doit être fixé par écrit, peut excéder celui de la loi toutes les fois où celle-ci ne le prohibe pas,

La violation des dispositions d'ordre public édictées dans le seul intérêt de l'emprunteur est sanctionnée par la nullité relative de la clause de stipulation des intérêts conventionnels, par une action qui s'éteint si elle n'a pas été exercée dans les cinq ans.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La banque soulève la prescription de la demande de nullité de la stipulation contractuelle fondée sur l'article 2224 du code civil au motif que le point de départ de la prescription est fixé au moment de l'octroi du crédit survenu en juin 2010.

La Cour d'Appel rappelle toutefois que le délai de 5 ans de la prescription des actions liées au contentieux du T.E.G, prévu par l'ancien article 1304 et le nouvel article 1144 du Code Civil, ainsi que par l'article 2224 du même Code, court, en cas d'octroi d'un crédit immobilier à un consommateur ou à un non professionnel, à compter du jour où l'emprunteur a connu ou aurait dû connaître l'erreur ou l'irrégularité qu'il invoque, à savoir la date de la convention lorsque l'examen de la teneur de l'acte permet de la constater ou sinon, celle de sa révélation à l'emprunteur

La jurisprudence est claire sur ce point comme le rappelle un arrêt de la 1ère chambre civile du 1er mars 2017 pourvoi n°16-10142.

Pour autant, la Cour d'Appel écarte les prétentions de la SCI de construction, dans un raisonnement en deux temps,

En premier lieu, elle considère que la lecture du contrat de prêt ne permet pas de conclure, contrairement à ce que soutient la **SCI de construction** que le taux d'intérêt EURIBOR était fixé sur la base d'une année de 360 jours (dite année Lombarde), lequel aurait été sanctionné, s'agissant d'un mode de calcul se répercutant sur le T.E.G dans l'offre de prêt, par la déchéance du droit aux intérêts conventionnels, et qu'aucun chiffrage différent ne permet d'en apporter la preuve contraire.

Bien plus, en second lieu, la Cour d'appel considère que la **SCI de construction** ne peut se prévaloir d'une absence de spécification portant sur la détermination du T.E.G, qui lui serait apparue postérieurement au contrat, de sorte qu'il doit être retenu que le point de départ de son action ne peut être reporté dans le temps,

Dès lors, la prescription quinquennale, qui court à compter de l'acte du 2 juin 2010, était acquise le 2 juin 2015, soit bien antérieurement à la signification du commandement de payer valant saisie immobilière survenue le 5 janvier 2016.

Cela est parfaitement regrettable car, là encore, il est bien évident que la **SCI de construction** , qui signe un contrat de prêt, n'est pas en mesure quelle que soit sa spécificité de procéder à des vérifications d'usage quant à la validité du T.E.G et part sur la présomption que celui-ci serait juste.

In fine, personne ne vérifie si le T.E.G est juste, et ce, pour une raison bien simple.

Tout emprunteur, sauf à être spécialiste en finance et en calcul actuariel, n'est pas en mesure de procéder aux vérifications d'usage et n'a pas d'autre choix que de faire confiance à la banque.

En tout état de cause, si cela était abordé, cela serait pris par la banque comme un sentiment de défiance qui se refuserait à ce moment là à tout financement.

Pour autant la Cour d'Appel préfère se retrancher sur la problématique de la prescription pour éviter de trancher une difficulté concrète qui a vocation à impacter la créance même de la banque,

Or, il n'est pas rare de constater que c'est lors de la signification du commandement de payer valant saisie immobilière dans lequel est prévu un décompte que les montants évoqués semblent particulièrement importants et déstabilisent l'emprunteur.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le point de départ de la prescription pourrait démarrer à ce moment là, au jour de la révélation de l'erreur,

Pour autant, rares sont les jurisprudences qui laissent à penser que le point de départ de la prescription pourrait être le décompte fourni dans le commandement de payer valant saisie immobilière alors même que c'est à ce moment là que la banque fournit un nouveau décompte réactualisé avec une ventilation entre capital principal et intérêts et frais divers et variés.

III/ Sur la responsabilité de la banque :

Sur la question de la responsabilité de la banque, là encore l'arrêt de la Cour d'Appel est décevant car il convient de rappeler que la **SCI de construction** avait rencontré des difficultés financières et n'avait eu cesse de se rapprocher de la banque afin d'envisager des accords financiers pour assurer soit un nouveau financement soit la mise en place de délai permettant à la **SCI de construction** de traverser une crise conjoncturelle qui la mettait en difficulté.

La **SCI de construction** reprochait à la banque de s'être retranchée dans un silence patenté et en refusant d'apporter toutes réponses positives ou négatives.

Pour autant là encore la Cour d'Appel préserve la banque,

Elle considère que le prêt consenti par la banque à la **SCI de construction** avait vocation à financer son activité professionnelle et le Juge de l'Exécution a retenu avec justesse que cette société ne pouvait utilement reprocher à l'établissement bancaire une rupture abusive du concours bancaire au visa de l'article L 312-10, devenu L 313-34 du Code de la Consommation,

La Cour va plus loin et considère que la banque n'a pas retiré abusivement son concours comme il lui en est fait reproche, mais à l'opposé, a accepté à plusieurs reprises d'accorder, bien au delà de la date initiale d'échéance du remboursement du seul prêt consenti qui devait survenir le 31 mars 2012, des délais de paiement à la **SCI de construction** et notamment pour lui permettre de procéder à la vente d'un appartement, selon la proposition que celle-ci lui avait présentée, ce qui n'a pas été suivi d'effet et a mis le créancier en droit de refuser de procéder à un refinancement.

Qu'il s'ensuit la confirmation du jugement et la vente aux enchères du bien en question.

Il est particulièrement regrettable de constater que la Cour suit sans difficulté les seules explications de la banque alors même que sur le terrain factuel, celle-ci ne répondait pas sur les hypothèses de refinancement ou de suspension des échéances afin de trouver une solution amiable.

A bien y comprendre, la banque serait effectivement gagnante à ne pas prendre position et à garder le silence.

Cela donne toute latitude à cette dernière par la suite d'apporter toutes réponses utiles devant la Cour d'Appel au détriment du débiteur.

Pour autant, cette jurisprudence demeure intéressante, à plus d'un titre,

En premier lieu, elle aborde en son sein trois problématiques récurrentes en droit de la saisie immobilière, et relatifs à :

- La qualité à agir du créancier poursuivant
- La validité du T.E.G

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- L’hypothèse de la responsabilité de l’établissement bancaire qui aurait commis des fautes notamment en ne soutenant pas son partenaire économique, la **SCI de construction**,

Ensuite, elle rappelle qu’il appartient au débiteur saisi, qu’il s’agisse d’un simple particulier, d’une SCI ou bien encore d’une **SCI de construction** vente, de se défendre en soulevant devant le juge de l’orientation l’ensemble des moyens de fait et de droit à sa portée,

Car il est bien évident que si les juridictions du fond sont parfois sévères contre les débiteurs qui ont eu le « malheur » de ne plus payer les établissements de crédit, il n’en demeure pas moins que bon nombre de jurisprudences permettent aux débiteurs de se défendre, et d’empêcher des saisies immobilières,

Ceci d’autant plus, que même en cas d’échec, des solutions existent,

Encore plus en présence de SCI, qu’il s’agisse de SCI familiale ou de **SCI de construction** vente,

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés