Image not found or type unknown

SCI et délai de contestation du taux effectif global, enfin le revirement,

Actualité législative publié le **14/05/2017**, vu **2825 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

Une Société Civile Immobilière qui conteste le TEG d'un prêt bancaire est-elle tenue d'engager son action dans les 5 ans de l'octroi du prêt ou, dans les 5 ans à compter de la révélation de l'erreur ?

Il convient de s'intéresser à un arrêt rendu en ce début d'année 2017 relatif à la question spécifique du taux effectif global d'un prêt bancaire, vaste sujet qui fait couler beaucoup d'encre,

Tant le sujet est d'actualité et amène à remettre en question l'ordre bancaire établi,

Tant on peut s'étonner du fossé parfois ressenti par les praticiens entre les principes visés dans la jurisprudence de la Cour de Cassation et les décisions rendues par les juridictions de première instance qui opposent parfois une interprétation et une appréciation souveraine des juges du fond qui ont tendance à considérer que le taux effectif global est nécessairement juste.

Ce que d'aucuns emprunteurs pourraient considérer se heurter à une véritable présomption de TEG juste s'explique procéduralement par le fait qu'en sa qualité de demandeur à la nullité de la clause de stipulation des intérêts du prêt, c'est à lui de rapporter la preuve de l'erreur,

Cela peut cependant être mal compris notamment par l'emprunteur en difficulté financière qu'il soit personne physique, simple particulier, profane et non averti, ou qu'il soit une société civile familiale dont l'état d'ignorance financière est parfois tout aussi important,

Par voie de conséquence, la démonstration peut être effectuée par une analyse actuarielle ou bien encore par une expertise judiciaire, laquelle n'est pas nécessairement acquise de plaine droit, et la pratique montre que bon nombre de juridictions ne ressentent pas le besoin de recourir à l'intervention d'un sachant impartial,

Or, dans pareil cas, faute d'expertise judiciaire, il n'est pas rare de constater que les juges du fond se satisfassent finalement assez facilement des explications « techniques » de l'établissement bancaire,

Pour autant, l'enjeu, et la lourde sanction attachée à ce contentieux, alimentent inlassablement le contentieux en la matière,

En effet, l'annulation de l'ensemble des intérêts conventionnels, passés, présents et futurs, représentent un enjeu économique majeur,

Les deux axes majeurs récurrents de contestation du TEG consistent en premier lieu à vérifier l’ensemble des frais et accessoires intégrés dans le taux effectif global, et en deuxième lieu à vérifier si les intérêts annuels ont été déterminés non pas sur une base habituelle de 360 jours par an, mais bel et bien sur une base de 365 ou 366 jours par an,

Il convient de rappeler que les dispositions légales imposent à l’établissement bancaire de justifier de la justesse de son taux effectif global et des modalités de calcul y afférents lesquels sont clairement définis par l’article L 313-1 du code de la consommation et R313-1 du même code.

Pour autant, avant de procéder aux contestations et vérifications relatives aux modalités d’établissement du taux effectif global, le demandeur doit d’abord passer le cap de la recevabilité,

En effet, la contestation du taux effectif global repose avant toute chose dans l’annulation de la clause de stipulation des intérêts, ledit contentieux en nullité étant prescriptible par 5 ans,

Pour autant, ce délai de 5 ans semble en décalage avec des prêts bancaires, des prêts immobiliers, dont l’erreur peut apparaître bien après le délai de 5 ans,

C’est bien souvent lorsque, victime des hasards malheureux de la vie, l’emprunteur en difficulté financière ne pouvant plus faire face à ses obligations, se retrouve destinataire d’une déchéance du terme et d’un décompte de créance « enrichi » d’un grand nombre de frais et d’intérêts divers et variés qui laisse à penser à l’emprunteur que celui-ci s’est épuisé pendant des années à payer des échéances d’un prêt qui demeure du sur la base d’une somme tout aussi importante.

Dans pareil cas, il peut sembler parfaitement légitime que le débiteur s’intéresse finalement aux modalités d’octroi de son prêt et au taux contractuel,

Pour autant, il n’est pas rare que plusieurs années se soient écoulées entre la mise en place du prêt et la demande du débiteur en annulation de la clause de stipulation d’intérêts,

La banque, toujours réfractaire à aborder ce délicat sujet, n’hésite alors pas à faire état de la prescription quinquennale afin de se décharger de toutes formes d’obligations.

La question qui se pose alors est de savoir si la prescription quinquennale démarre au jour de la signature de l’offre de prêt ou au jour de la révélation de l’erreur.

La jurisprudence a évolué sur cette question puisque elle a considéré que le délai de prescription ne courrait pas forcément à compter de la signature de l’acte mais pouvait également courir au moment de la révélation de l’erreur.

Cette question a été consacrée par une jurisprudence du 11 juin 2009 dans laquelle la Cour de Cassation considère qu'en cas d'octroi d'un crédit à un consommateur ou à un non professionnel, la prescription de l'action en nullité de la stipulation de l'intérêt conventionnel engagée par celui-ci en raison d'une erreur affectant le taux effectif global, court, de même que l'exception de nullité d'une telle stipulation contenue dans un acte de prêt ayant reçu un commencement d'exécution, à compter du jour où l'emprunteur a connu ou aurait dû connaître cette erreur,

Ainsi, le point de départ de la prescription est la date de la convention lorsque l'examen de sa teneur permet de constater l'erreur, ou lorsque tel n'est pas le cas, la date de la révélation de celle-ci à l'emprunteur.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La Cour d'Appel d'Aix en Provence a d’ailleurs rappelé ce principe par un arrêt de décembre 2011, qui est intéressant, puisqu’il considère qu’eu égard à la complexité du calcul du taux effectif global, l’erreur ne pouvait être constatée par la simple lecture des conventions.

Il convient de rappeler que la complexité des opérations notamment en présence d’un crédit à taux variable, ne permet pas au simple particulier de voir ou de constater une ou plusieurs erreurs dans le taux effectif global.

En effet, les modalités de calcul sont particulièrement complexes et ne peuvent valablement être contestées en son temps par l’emprunteur qui n’avait pas à suspecter le caractère erroné du taux effectif global et qu’il n’était pas en mesure de constater l’erreur par le seul examen des conventions.

Toutefois, ces dernières années la jurisprudence s’est très sérieusement durcie et a dissocié emprunteur particulier et emprunteur professionnel et plus particulièrement emprunteur personne morale, notamment les SCI.

Ainsi, l’emprunteur personne physique particulier et simple consommateur avait le droit de considérer que le point de départ démarrait non pas tant à la signature de l’acte mais bel et bien au jour de la révélation de l’erreur,

Mais inversement, l’opportunité de décaler la prescription était fermée à toutes les personnes morales et donc les SCI, fut-ce t’elles familiales, ce qui est particulièrement regrettable.

Pour autant, cette jurisprudence de 2017 semble inverser la tendance ce qui est salutaire.

Dans cette affaire, la SCI avait demandé un prêt à la un établissement bancaire qui lui a notifié un accord de financement définissant les caractéristiques générales d’un prêt à long terme et indiquant qu’une régularisation de l’acte de prêt devait intervenir par acte notarié.

Cet accord avait été accepté le 24 février 2005 par la SCI et l’acte authentique réitératif de prêt étant finalement conclu le 31 mars 2005.

Par la suite, la SCI a souhaité engager une action aux fins de nullité de la stipulation du taux effectif global au motif pris que l’établissement bancaire n’aurait pas pris en compte les frais de garantie.

Cette assignation est signifiée le 15 mars 2010, dans la quelle la SCI sollicitait bien sur l’annulation de la clause de stipulation des intérêts et réclamait ainsi le remboursement de l’ensemble des intérêts perçus en sus du passage de l’échéancier au seul intérêt au taux légal.

La Cour d'Appel déclare irrecevable l’action de la SCI au motif pris que la prescription était acquise à la date à laquelle elle a été engagée, l’arrêt retenant que le point de départ de la prescription quinquennale de l’action en nullité de la clause de stipulation des intérêts conventionnels engagée par la SCI, qui a souscrit un prêt pour les besoins de son activité, est la date à laquelle l’offre de la banque a été acceptée par la SCI

Ce qui constitue la date de contrat de prêt et donc le point de départ de la prescription quinquennale,

La Cour de Cassation, qui a pourtant opté pour un durcissement des droits des SCI, particulièrement en 2016, semble revenir sur sa position et semble changer son fusil d’épaule,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

En effet, elle considère dans cette jurisprudence qu'en statuant ainsi, alors que le point de départ de la prescription se situe au jour ou l'emprunteur a connu ou aurait du connaitre l'erreur affectant celui-ci, la Cour d'Appel, qui a retenu comme point de départ de cette prescription la date d'un document ne constatant aucun taux effectif global a violé les textes susvisés.

Cette jurisprudence est intéressante car elle vient permettre aux SCI, qui sont d'ailleurs bien souvent des SCI familiales, de bénéficier de ce décalage de prescription, tant il est vrai que ce n'est que bien souvent en cas d'incident de paiement ou en cas de difficulté que les décomptes apparaissent et que l'erreur dans le taux effectif global peut se dévoiler aux yeux de l'emprunteur.

Dès lors, la SCI est donc bien fondée à envisager l'annulation de la clause de stipulation des intérêts même dans un temps éloigné de l'acte de prêt car désormais elle peut considérer que le point de départ de la prescription démarre au jour de la révélation de l'erreur,

L'arrêt est satisfaisant sur cette question,

Pour autant, il n'échappera pas au lecteur attentif que la Cour de Cassation a considéré que ce décalage de prescription pouvait également être évoquée par une SCI qui aurait souscrit un prêt pour les besoins de son activité professionnelle.

Deux bémols cependant,

En effet, si cet arrêt édicte désormais qu'il a matière à prendre comme point de départ de la prescription quinquenale le jour de la révélation de l'erreur, il n'en demeure pas moins que cette jurisprudence offre des limites importantes sur deux points précis.

Le 1er point est qu'il faut, pour bien comprendre l'arrêt de la Cour, que l'offre de prêt ne comprenne pas de taux effectif global, car tel était le cas en l'espèce,

En 2ème point, il n'échappera pas que l'assignation dans cette affaire a été signifiée le 15 mars 2010 afin de contester un acte authentique qui a été établi le 31 mars 2005.

Qu'en serait il si l'offre de prêt intégrait un taux effectif global quand bien même celui-ci serait erroné et si l'action faite par le débiteur, SCI, serait diligentée après le délai de 5 ans de la réitération de l'acte chez le notaire ?

Tout laisse donc à penser que la Cour de Cassation n'est pas allée au bout de son raisonnement et n'a fait qu'entrouvrir une porte qui peut malheureusement être rapidement refermée.

Pour autant, si d'aucun y verrait une bouteille à moitié vide, il convient d'y voir à mon sens une bouteille à moitié pleine,

En effet, il était que ce recul des droits des SCI initiée en 2016 finisse enfin, au profit d'une approche plus protectrice des droits des emprunteurs, qui peuvent emprunter par le biais de SCI familiales pour des raisons successorales ou familiales, et qui ont par là même un comportement bien éloigné d'un vrai professionnel,

Par voie de conséquence, la SCI demeure bien fondée à bénéficier de dispositions propres au code de la consommation et réclamer la nullité de la clause de stipulation des intérêts,

A force de solliciter le bénéfice des dispositions du code de la consommation, certaines SCI vont finir par opposer à l'établissement bancaire cette prescription biennale tant redoutée par cette dernière,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés