



Prêts immobiliers indivisibles et échéanciers incompatibles

publié le 15/02/2016, vu 2654 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Dans le cadre d'un achat immobilier, la banque finance 3 prêts indivisibles. qu'en est-il en cas de libération partiel de fond et du déséquilibre dans l'assemblage des échéanciers?

Une fois n'est pas coutume, il convient de s'intéresser à une décision qui a été rendue par le Tribunal de Grande Instance de Paris, une ordonnance de référé, ce qui est rare, il faut bien le reconnaître, qui aborde le sujet particulier du sort de trois prêts indivisibles dans le cadre d'une acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, dont les échéanciers se sont enclenchés, non pas en même temps mais de manière séparée, à des phases différentes, ce qui est bien souvent la pratique en matière de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, ce qui a créé une difficulté particulière concernant le montant des échéances, qui ont été, largement dépassées.

En effet, dans cette affaire, les consorts X, mariés, ont souhaité acheter un bien immobilier en région parisienne, à usage de résidence principale, et, pour ce faire, ils se sont rapprochés de leur établissement bancaire afin de financer leur projet immobilier.

Pour financer ladite acquisition, la banque en question a proposé trois crédits.

L'opération, s'élevant quand même à la somme de 517 000,00 €, un apport personnel était proposé par les consorts X à hauteur de 70 000,00 € et la différence était financée par le biais de trois crédits précis financés par le même établissement bancaire,

Les actes en question prévoient justement que les trois crédits ont été acceptés et régularisés ensemble, les trois contrats, bien que distincts, devant être compris de manière indivise et indivisible.

En effet, chacun des trois contrats en question, rappelle dans ses conditions générales que l'un ne peut être accepté sans les deux autres, les trois prêts devant être réalisés conjointement.

La mention est d'ailleurs spécifiée de manière extrêmement précise sur chacun des prêts avec rappel dans tous les actes,

La particularité de ces montages spécifiques, établis par les établissements bancaires, est que à bien des égards, les phases d'amortissement des prêts en question peuvent sembler complètement incompréhensibles puisque bien souvent les échéanciers se font par des phases d'amortissement par étapes.

En effet, concernant le premier prêt de 325 000,00 €, pour exemple, et sur une période de 25 ans, les échéances sont réparties de manière suivante : les 36 premières échéances sont calculées sur la base de 2 316,64 €, puis, pendant 96 échéances, à hauteur de 1 142 83,00 €, et enfin sur les 84 dernières échéances à hauteur 2 395,08 €.

Le deuxième crédit de 106 000,00 € étant un prêt à taux zéro pour une période de 9 ans, celui-ci est déployé sur les 36 premiers mois avec une simple échéance de 35,80 €, puis, des échéances de prêt à taux zéro de à hauteur de 1 135, 97 € sur les 96 mensualités restantes.

Enfin sur le troisième crédit, de 15 942,00 €, amortissable sur 18 ans, et correspondant d'ailleurs à un prêt épargne logement, prévoit quant à lui un échéancier sur la base des 36 premiers mois, à hauteur de 46,64 € et, par la suite, 180 mois à hauteur de 116,28 €.

Il ressort de l'addition des trois crédits que pendant les 36 premiers mois, l'échéance totale du crédit financé de l'acquisition immobilière est alors, en toute circonstance et pour toute la durée des prêts, de 2 445,00 €.

En effet, en l'état des tableaux d'amortissements proposé pour l'ensemble de ces prêts, l'évolution des différentes échéances amène toujours, en tout état de cause, les trois prêts indivis et indivisibles à avoisiner des échéances totales et globales à hauteur de 2 445,00 € par mois.

De telle sorte que les trois crédits, imbriqués les uns avec les autres, doivent se poursuivre sans aucune difficulté particulière pendant près de 25 ans, délai maximal prévu par les trois crédits, avec des échéances mensuelles ne pouvant dépasser les 2 500,00 € par mois pour les conjoints X, ce qui leur permettait de faire face aux échéanciers en question, quel que soit le montage envisagé pour chacun des crédits, ceci devant être intégrés de manière indivisible.

Toutefois, dans le cadre de la VEFA, les appels de fonds ont été faits au fur et à mesure et la banque a souhaité entamer en premier lieu, la libération des fonds relatifs au prêt à taux zéro.

Cela peut d'ailleurs sembler curieux car la première échéance avait d'ailleurs fait l'objet d'une libération partielle des fonds alors que, classiquement, les prêts à taux zéro ont vocation à être libérés en une seule fois.

Ceci étant dit, la réalité est que dans le cadre de son exécution, la VEFA en question a pris du temps et entre la libération des premiers fonds, la signature de l'acte et la libération totale des fonds, lorsque la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement fût justement achevée, près de 36 mois se sont écoulés.

Cela va créer une difficulté car l'établissement bancaire, concernant ce fameux prêt de 106 000,00 €, prêt à taux zéro, dès la libération totale des fonds, de l'ensemble des crédits et de la livraison du bien acquis en VEFA, va procéder au prélèvement de la somme de 1 135,00 € aux lieux et places des 31,80 €.

Ceci va complètement déstabiliser et déséquilibrer l'échéancier établi puisqu'avec ce passage à l'échéance suivante, passée la première tranche de 36 mois, l'échéance mensuelle atteint dès lors les 3 600,00 €, laquelle sera d'ailleurs prélevée sans aucune autre forme de procès sur le compte des conjoints X.

Ceci crée quand même un prélèvement mensuel supérieur de près de 1 104,00 € par mois, plongeant ainsi les conjoints X dans une situation de précarité financière car effectivement leur gestion financière et patrimoniale est alors complètement déséquilibrée.

Il est bien évident qu'à ce rythme-là, ils ne pouvaient valablement tenir le temps des 25 années du crédit en cours.

L'affaire est d'autant plus intéressante lorsqu'on analyse en même temps le comportement de la banque devant cette difficulté,

En effet, dans un premier temps, les consorts X vont se rapprocher de l'établissement bancaire, d'abord de manière parfaitement amiable, en allant tout simplement rencontrer leur conseiller financier, ce que ferait tout un chacun.

Ils vont ensuite adresser des courriels, des courriers simples, des courriers R.A.R., des mises en demeure, puis vont se rapprocher de leur avocat, qui va également tenter une phase amiable en se rapprochant de l'établissement bancaire.

La recherche d'une solution amiable peut parfaitement se comprendre pour toute personne qui souhaite exécuter son contrat de prêt sans aucune difficulté particulière et sans nécessairement envisager une phase contentieuse.

Pour autant, la banque va briller par un silence absolu.

Aucune réponse ne sera donnée,

En effet, cette dernière ne va strictement apporter aucune réponse, de quelque manière que ce soit, ce qui est, il faut bien le reconnaître, relativement désagréable.

Ceci est désagréable car, il convient de le rappeler, l'établissement bancaire est tenu d'une exécution de bonne foi,

Ce silence persistant caractérise l'abus de confiance de l'établissement bancaire et illustre cette habitude quasi acquise suivant lequel, en toutes circonstances l'établissement bancaire aurait toujours raison,

DE telle sorte que celui-ci ne serait pas véritablement tenu de rendre quelque compte que ce soit.

Autant dire que cela a déstabilisé les emprunteurs de bonne foi qui n'avaient jusqu'alors rencontré aucune difficulté dans leurs exécutions contractuelles respectives et cela les a immanquablement amenés à envisager une phase contentieuse.

La difficulté relative au choix de la procédure était que cet égoïsme financier avec un prélèvement d'échéance à plus de 3 600,00 € au lieu de 2 500,00 €, avec une augmentation de l'échéance de plus de 1 100,00 € par mois, ont tout d'abord amené ces derniers à envisagé une solution rapide pour stopper cet étranglement avant d'envisager un contentieux au fond en responsabilité.

Ce contentieux au fond se serait alors exprimé par un contentieux devant le tribunal de grande instance, dont tout un chacun connaît la longueur habituelle, avoisinant, quelle que soit la juridiction, entre un an et un an et demi.

Il est vrai que pour les puristes et les procéduriers, et tous ceux sensibilisés par les questions de procédure, qu'une assignation à jour fixe devant le tribunal de grande instance est effectivement possible mais, dans l'hypothèse où un incident de procédure apparaîtrait, le renvoi en phase de mise en état serait à ce moment-là inévitable et les consorts X repartiraient dans une phase de procédure beaucoup plus longue.

Ils décident alors assigner l'établissement bancaire devant le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Paris, compétent, afin de faire défense à la banque en question de prélever tout autre montant que ceux visés contractuellement dans les trois tableaux d'amortissement, sous astreinte de 2 000,00 € par prélèvement indu à compter de l'assignation et, à défaut, à compter de la signification de la décision à intervenir,

De faire condamner l'établissement bancaire à rembourser les sommes indûment perçues pour un montant au jour de l'assignation en l'état du silence récurrent de l'établissement bancaire qui n'a pas répondu et du temps passé des premières échéances indûment prélevées, à hauteur de 13 218,34 €, montant à parfaire au besoin,

D'en outre condamner l'établissement bancaire à leur payer la somme de 5 000,00 € au titre des dommages et intérêts, outre les différents frais et pénalités de gestion du compte courant devenu débiteur de par ces prélèvements majorés, ce qui a naturellement plongé le compte courant des consorts X « dans le rouge » avec tous les frais bancaires que cela peut engendrer.

Par ailleurs, puisque le débat était ouvert, les consorts X enjoignaient l'établissement bancaire à justifier auprès d'eux des modalités de calcul du Taux Effectif Global, des intérêts annuels du prêt en question et ce par le biais de tout justificatif ou de toute attestation permettant de procéder aux vérifications des modalités de calcul du T.E.G. ou encore du calcul des intérêts annuels, point sur lequel d'ailleurs la banque se fera encore plus silencieuse que sur les autres points.

Comme quoi, même le silence peut être assourdissant et s'interpréter de manière différente.

Les consorts X sollicitaient en effet une application stricte du contrat et ce, rappelons-le, dans le silence total de la part de l'établissement bancaire, afin justement que l'établissement bancaire ne prélève que les échéances prévues dans leur offre de crédit et le tableau d'amortissement, pour que ces trois dernières, qui sont indivises et indivisibles, comme le rappelait d'ailleurs la banque, s'encadrent parfaitement dans un plafond d'échéance à hauteur de 2 445,00 €, comme cela avait été initialement convenu.

Il est bien évident, à la lueur des consorts X, que l'établissement bancaire avait manqué à ses obligations contractuelles à plusieurs titres,

En premier lieu parce qu'il ne respectait pas ses obligations d'établissement prêteur, puisqu'il était lui-même contractuellement assujéti par la force des trois contrats spécifiques, reprenant ainsi le montant des échéances exactes dans tant le corps même de l'offre de crédit, que dans les tableaux d'amortissement.

en deuxième lieu, parce que la banque manquait à ses obligations en sa qualité de mandataire du compte des consorts X en autorisant des prélèvements qui ne semblaient ni autorisés, ni prévus, dans le cadre des échéanciers des trois prêts en question.

Ceci a inmanquablement généré un préjudice financier pour les consorts X.

Ce prélèvement, sur des bases bien supérieures à celle qui était initialement prévu, ne pouvait que les amener à se retrouver très rapidement en grande difficulté financière.

En effet, très rapidement les consorts X ont vu passer leur compte bancaire passer à découvert, lesdits découverts générateurs de frais et d'intérêts toujours plus importants.

Dans un deuxième temps, les consorts X, soucieux de faire face à leurs obligations, comme quoi la bonne foi contractuelle peut être très rapidement pesante sur le terrain financier, ont à plusieurs reprises entamé leurs maigres économies afin de combler autant que faire se peut le découvert.

Toutefois et de toute évidence, en prélevant des fonds sur un compte de placement, ces derniers altéraient d'autant les facultés et les revenus financiers dudit compte et les amenaient à réduire leur épargne « comme peau de chagrin », ce qui n'est pourtant pas l'objet d'un prêt bancaire.

Les consorts X reprochent notamment ce prélèvement majoré mais également le silence récurrent de la banque qui n'apportera aucune réponse particulière.

Ainsi, alors que le premier prélèvement majoré démarre en août 2014, la banque sera silencieuse jusqu'à la délivrance de l'assignation en avril 2015, c'est dire l'hémorragie financière que cela peut générer.

En outre, la procédure de référé en tant que telle, qui est pourtant conçue comme une procédure d'urgence et une procédure rapide, a malheureusement fait l'objet des affres des vacances estivales judiciaires.

Ceci fait que l'assignation d'avril a été fixée à une audience de juin 2015, laquelle a été renvoyée en septembre, puis in fine au 1^{er} octobre 2015.

Il importe là-encore de dire toute la délicatesse qui a été accordée à l'établissement bancaire qui a trouvé les moyens de conclure la veille au soir.

Ceci a plongé là-encore les consorts X dans une situation délicate, en tout cas leur conseil, en les « mettant au pied du mur », face à une argumentation sortie la veille au soir dans une procédure d'urgence, où tout renvoi semblait par nature impossible, tant les consorts X étaient asphyxiés financièrement et tant ces derniers souhaitaient une décision de justice afin de stopper ces échéances majorées récurrentes.

Au jour de la plaidoirie, 1^{er} octobre 2015, les échéances majorées représentaient une somme totale de 13 218,24 €, ce qui, pour le commun des mortels et le simple consommateur, une somme tout simplement astronomique.

La banque quant à elle se défend la veille au soir de l'audience, c'est dire la bonne foi dans l'exécution du contrat et la bonne foi procédurale de l'établissement bancaire et le respect du principe du contradictoire.

Dans ses conclusions, la banque apporte des explications contractuelles permettant d'éclairer justement les uns et les autres sur l'enchevêtrement de ces trois crédits.

En ce qui concerne le prêt immobilier portant sur la somme de 106 000,00 €, la banque soutient que l'indivisibilité relative aux deux autres contrats n'enlève rien au fait que les conditions générales dudit contrat de prêt dispose que, de la date d'ouverture du compte jusqu'au premier versement du crédit, seule la prime d'assurance, c'est ce fameux différé de 36 mois, serait de 31,80 €.

Après versement du crédit, les règlements seront alors pendant 36 mois seraient de 31,80 €, comprenant justement la prime d'assurance et, ensuite, des règlements, sur la base de 86 mois, à raison d'échéances de 1 104,17 €, outre l'assurance de 31,80 €, pour un total de 1 135,97 €.

Le même contrat de prêt dispose également que le prêt à taux zéro comporte une période de différé totale de 36 mois maximum suivant le premier versement du crédit et cette notion est importante.

Dès lors, la banque tente de s'exonérer de sa responsabilité en soutenant que le différé de 36 mois commence à compter du déblocage des fonds du crédit, objet du crédit, et non pas de la livraison totale du bien immobilier en question.

Aussi, le litige se cristallise sur ce point, ce qui crée une difficulté au stade du référé, car, non seulement les consorts X et l'établissement bancaire ne vont pas s'entendre sur la date à prendre en compte pour le déblocage, mais surtout le juge des référés n'a pas nécessairement compétence pour interpréter le contrat de prêt en question,

En effet, les consorts X estiment que le déblocage des fonds doit être total de telle sorte que c'est la date de juin 2014 qui doit être retenue comme point de départ de la période de différé de 36 mois prévue au contrat, alors que l'établissement bancaire quant à lui estime que la période commence à compter du premier déblocage, fût-il partiel, qui a lieu, par contre, en novembre 2011.

Dès lors, la banque considère que c'est la date de la première libération des fonds, fussent-ils partiels, qui a vocation à enclencher la première période de 36 mois.

Cela peut sembler paradoxal car s'il est vrai qu'à la lecture du contrat en tant que tel, cela peut sembler cohérent, il n'en demeure pas moins que la lecture des contrats doit se faire de manière une et indivisible et la totalité des trois échéances des trois prêts distincts a été conçue de manière indivisible.

Dès lors, le juge opte pour cette approche contractuelle propre à ce contrat-là, sans prendre en considération l'ensemble des contrats en question.

En effet, le juge considère que dans ces conditions et compte-tenu de la rédaction claire du contrat, la période de différé a commencé à courir à compter de cette date, soit à la date du premier versement du crédit, pour se terminer, comme l'indique l'établissement bancaire en novembre 2014, peu importe l'indivisibilité des contrats soulignée par les demandeurs, cette indivisibilité n'ayant aucune incidence sur le fonctionnement de chacun des prêts au regard de leurs dispositions contractuelles propres.

Il résulte cependant des pièces fournies au débat que l'établissement bancaire n'a pas respecté le calendrier puisqu'il a commencé à prélever ses échéances avant le délai de 36 mois, ce qui, immanquablement crée une véritable difficulté.

Là-dessus, le juge des référés fait droit à la demande relative aux prélèvements en question et considère en tout cas que tout prélèvement antérieur auxdits 36 mois est parfaitement illicite.

Concernant la demande de dommages et intérêts, malheureusement, le juge considère, c'est à bon droit d'ailleurs, que le pouvoir du juge des référés ne lui permet pas d'allouer des dommages et intérêts mais encore aurait-il pu allouer une provision.

Concernant le Taux Effectif Global, là-encore, le juge considère que les pièces produites au débat démontrent que les offres de prêt remises au demandeur contiennent les éléments permettant le calcul et la vérification de ce taux.

Cette approche et cette interprétation du contrat est en pratique regrettable car il est bien évident que si le débiteur n'est pas un mathématicien, le magistrat fût-ce t'il gardien des libertés individuelles et fût-ce t'il formé en droit bancaire, n'est pas non plus à même de pouvoir calculer ou procéder aux vérifications d'usage, ce qui était également malvenu.

Le fait que l'emprunteur sollicite des explications sur le calcul afin de vérifier si, oui ou non, le calcul est juste, semble compréhensible puisque la banque est tenue à une mise en place et à une exécution de bonne foi contractuelle,

Ainsi cette décision est intéressante car elle condamne la banque à restituer les impayés sur les seules échéances qui auraient été prélevées avant le délai de 36 mois et déboute l'emprunteur pour le surplus de ses demandes, considérant qu'il n'y a pas matière à référé.

Dès lors, dans le cadre de ces trois prêts indivis et indivisibles sur la base de trois échéanciers qui ont vocation à s'imbriquer parfaitement pour arriver à une échéance maximale de 2 500,00 €, en l'état du reste à vivre dû aux emprunteurs, cette décision est « mi-figue, mi-raisin » car immanquablement elle n'apporte pas entièrement satisfaction.

Elle amène malgré tout l'établissement bancaire à faire face à ses responsabilités et à se rendre bien compte qu'il ne peut faire tout et n'importe quoi sans rendre compte de quelque manière que ce soit de ces agissements sinon à son emprunteur, à tout le moins au juge,

Cependant, la décision pose le problème spécifique à l'imbrication de trois prêts lorsque ceux-ci sont réputés être indivis et indivisibles, alors même que les échéances ont vocation à démarrer à des étapes différentes, alors même que, de ce fait, cela crée une distorsion dans la mise en place des échéanciers et des différentes tranches d'échéanciers.

A mon sens, si l'ordonnance de référé met la banque face à aux difficultés qu'elle a elle même créé, elle ne règle malheureusement pas la difficulté puisque décision rendue, rien n'empêche l'établissement bancaire de reprendre en considération une parfaite exécution du contrat, litigieux, en l'état de cette variation relative à l'amortissement différé de l'un des prêts par rapport aux deux autres.

Il serait à ce moment-là judicieux, à mon sens, d'envisager une à deux autres actions.

La première des actions serait éventuellement de suspendre ou de saisir le président du tribunal d'instance afin d'obtenir une suspension judiciaire des échéances du prêt litigieux pour justement permettre aux emprunteurs de conserver des échéances plafonnées à 2 445,00 € par mois, ce qui était le maximum de leur possibilité en l'état du reste à vivre et de leurs différentes obligations, et, en tant que de besoin, d'engager la responsabilité de la banque.

En effet, la banque a tantôt manqué à ses obligations de conseil ou de mise en garde, tantôt à failli quant à l'organisation pratique de la libération des fonds en l'état de l'acquisition en VEFA.

La banque a tout de même un devoir de curiosité et d'information à cet égard et devait immanquablement prévoir les éventuels différents de différés d'amortissement sur les trois prêts en question.

Ledit procès en responsabilité permettrait donc à la banque d'être rappelée à ses obligations,

C'est aussi peut être l'occasion de solliciter une explication, voire même une analyse actuarielle, ou une expertise judiciaire sur la question en mathématiques financières, pour vérifier si justement le Taux Effectif Global était juste, et si, oui ou non, les intérêts du prêt bancaire étaient calculés sur une base de 360 ou de 365, ou 366 jours en 2016 puisque nous sommes une année bissextile.

Dans l'hypothèse où le T.E.G. aurait été erroné, ce qui est loin d'être un cas d'école, ceci aurait permis à l'emprunteur de solliciter une annulation de la clause de stipulation des intérêts, annulant ainsi l'ensemble des intérêts conventionnels et imposant le seul taux légal au prêt en question.

Ceci serait à mon sens un juste retour des choses dans cette affaire rocambolesque où la banque n'a pas pris en considération l'enchevêtrement de ces trois crédits et les périodes d'amortissement différé qui allaient de pair.