Image not found or type unknown

Saisie immobilière, décompte de créance et prescription

Actualité législative publié le **01/07/2018**, vu **3304 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

Dans le cadre d'une saisie immobilière, le débiteur peut-il contester le décompte de créance annexé au commandement de payer, peut-il solliciter d'autres documents bancaires, et surtout, peut-il se baser sur ce décompte de créance pour contester le TEG et en s'en servant aussi comme point de départ du délai de prescription à 5 ans, lorsque l'obtention du prêt en litige remonte à bien avant ?

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence en mars 2018 qui vient aborder les moyens que peut opposer le débiteur saisi à l'encontre de l'établissement bancaire notamment sur le **décompte de créance**,

Fort d'un acte notarié de prêt immobilier en date du 24 septembre 2007 et de la défaillance de l'emprunteur, la banque avait fait délivrer à Monsieur G un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 16 décembre 2016 et publié le 6 février 2017 pour paiement de la somme de 961 082,33 euros suivant **décompte de créance** joint,

Ceci fait, la banque a assigné Monsieur G à l'audience d'orientation du Juge de l'exécution près le Tribunal de Grande Instance,

Par jugement en date du 13 juillet 2017 le Juge d'orientation avait rejeté la demande de communication de pièces présentée par Monsieur G en sus du **décompte de créance** fourni, déclaré irrecevable la demande reconventionnelle du chef de responsabilité contractuelle du créancier, débouté Monsieur G de l'ensemble de ses demandes, déclaré irrecevables comme prescrits les moyens de la nullité de la clause de stipulation d'intérêt du délai d'acceptation et a ordonné la vente forcé du bien.

C'est dans ces circonstances que Monsieur G a frappé d'appel la décision en litige et une fois de plus la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE vient briller par une sévérité particulière en rejetant l'ensemble des moyens de faits et de droits soulevés par le débiteur afin de contester les prétentions de la banque.

Dans le cadre de cette procédure, Monsieur G avait tenté de contester l'exigibilité de la créance de la banque en remettant en cause la validité de la déchéance du terme et ce notamment à la lueur des jurisprudences récentes qui ont été rendues en 2015 qui amènent le débiteur à penser que toute mise en déchéance du terme automatique était parfaitement contestée.

Or, la Cour rend une décision sévère,

En premier lieu elle considère, au visa de l'article 954 du Code de procédure civile que le débiteur n'a pas suffisamment développé les moyens sur lesquels les prétentions sont fondées.

Cela peut quand même sembler curieux dans la mesure où cette argumentation et les développements qui vont de pair ont été prises dans le cadre de ses conclusions de première instance puis reprises dans ses conclusions d'appel,

En deuxième lieu, Monsieur G contestait la validité de la déchéance du terme eu égard aux prescriptions de la loi et de la jurisprudence en la matière.

Or, la Cour considère qu'il ressort des termes de l'acte notarié de prêt au paragraphe « définition et conséquence de la défaillance de l'emprunteur » :

« Est réputé défaillant sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure en cas notamment de non paiement à bonne date, d'une quelconque somme due par lui. Le prêteur étant en droit, dans ces circonstances, d'exiger le remboursement immédiat du solde du contrat ».

Pourtant, est ce bien conforme à la jurisprudence en la matière ?

Pour la Cour, le contrat est sans ambigüité,

Il n'est pas contesté que Monsieur G n'a pas pu régler aucune mensualité de prêt depuis l'année 2013 et qu'il n'a pas repris les versements à l'issue du moratoire d'un an accordé au mois de février 2014 dans le cadre de la procédure de traitement de surendettement dont il a déjà bénéficié.

Dans ces conditions, la Cour considère que la banque était en droit de se prévaloir de l'exigibilité immédiate de plein droit du prêt sans l'envoi d'une mise en demeure préalable alors même que la jurisprudence est pourtant claire en la matière.

Cette décision est curieuse sur ce point,

Par ailleurs, le débiteur avait également voulu contester le taux effectif global au motif pris qu'il était erroné, en remettant notamment en cause le **décompte de créance** fourni aux débats,

Cette argumentation permettait à la fois de contester le **décompte de créance** proposé par l'établissement bancaire,

Tout comme de contester la validité de la saisie immobilière,

Pour ce faire cependant, le débiteur a réclamé des éléments complémentaires à la banque, au delà de ce **décompte de créance** que celle-ci fournit classiquement dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière,

En effet, la banque lance sa procédure de saisie immobilière et assigne le débiteur à comparaitre devant le juge de l'orientation sur la base de documents prescrits par la loi, et qui comprennent notamment un **décompte de créance**,

Or la remise du décompte de créance n'est pas nécessairement suffisant et satisfaisant,

Bien plus, cela n'enlève rien au fait que le débiteur saisi, qui est considéré comme un paria par l'établissement bancaire, se retrouve sans **décompte de créance** et sans documents,

Le compte bancaire clôturé et l'accès internet aux comptes coupé, le débiteur se retrouve en manque d'information concrète pour pouvoir contester la créance de la banque et notamment vérifier sur les relevés bancaires antérieurs et postérieurs à la déchéance du terme prononcé,

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pourtant cette vérification d'usage permettrait de s'assurer que la banque n'a pas privilégié ses frais bancaires astronomiques au détriment du remboursement du prêt,

En effet, il n'est pas rare de constater que l'ensemble des frais et pénalités pouvant être pris sur un compte bancaire peut pousser à la déchéance du terme alors que bien souvent le débiteur mis en difficulté aurait pu faire ou a tenté de faire face en rattrapant son arriéré.

Ce rattrapage est alors mis à mal par l'ensemble des frais et pénalités qui sont prélevés en premier et qui empêche le débiteur de régulariser la situation dans de bonnes conditions.

Or, devant la Cour, Monsieur G avait renouvelé in limine litis sa demande de communication de pièces par la banque et afin d'obtenir divers justificatifs notamment pour obtenir communication d'un certain nombre de documents, savoir :

- Justificatif de **décompte de créance** et du calcul des intérêts,
- Justificatif de **décompte de créance** avec les intérêts année par année.
- Toute attestation émanant de la banque afin que cette dernière rappelle les modalités de calcul des intérêts annuels sur une base de 360 jours annuel ou sur une base de 365/366 jours annuel.
- L'offre de prêt et les conditions générales de l'offre de prêt ainsi que le justificatif de la déchéance du terme.

Pour autant, la Cour s'y refuse et ne somme pas, avant dire droit la banque de communiquer ces éléments,

La Cour s'estime suffisamment renseignée par la banque et considère que l'établissement financier a régulièrement communiqué le **décompte de créance** qu'il estime propre à justifier du principe du droit et du montant de sa créance et que ces documents sont suffisants pour permettre à la Cour de statuer sur les contestations.

Ceci est à mon sens fort regrettable car le propre du débat contradictoire est effectivement d'avoir d'accès aux documents permettant de se défendre dans de bonnes conditions,

Or, dans pareil cas, seul le créancier est suffisamment armé pour envisager une saisie immobilière ce qui est fortement regrettable.

Ceci d'autant plus qu'il n'est pas rare de constater que dès les premières difficultés économiques, la banque qui prononce la déchéance du terme clôture également le compte bancaire a découvert sur lequel les échéances de prêt étaient prélevées,

Cette clôture du compte amène bien souvent la banque à bloquer l'accès internet au débiteur mais pourtant client, qui n'a plus accès à ces informations bancaire et relevés,

Rendant le débiteur aveugle, ce dernier n'ayant plus aucune visibilité sur ces comptes, sur ses dettes et les frais et intérêts qui sont générés,

Pourtant la remise de ces documents peut avoir de l'importance dans le cadre de la contestation de la déchéance du terme, comme sus-évoqué, tout comme de la contestation du TEG et de la validité de la clause de stipulation des intérêts,

Et ce, à double titre,

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

En premier lieu, pour permettre au débiteur, et au juge saisi, de vérifier si le TEG est erroné,

En deuxième lieu, pour décaler le point de départ de la prescription en pareille matière, qui est de 5 ans, en vertu de l'article L312-33 du Code de la Consommation et de l'article 1907 du Code Civil.

En effet, le point de départ de cette prescription de 5 ans court, soit à compter du jour de l'acte de prêt, soit à compter du jour où l'emprunteur a connu ou aurait dû connaître l'erreur ou l'irrégularité qu'il invoque lorsque l'examen de la teneur de l'acte ne permet pas de la constater,

Le point de départ de la prescription peut être décalée au jour de la révélation de l'erreur à l'emprunteur.

A condition que la banque fournisse un minimum de précision,

A condition que le juge somme la banque de communiquer ces éléments lorsque celle-ci ne les communique pas,

Or, dans cette affaire, la Cour considère que la prescription des demandes en déchéance du droit aux intérêts conventionnels et en nullité de la clause de stipulation d'intérêts conventionnels résultant du Taux Effectif Global a commencé à courir à la date de la signature desdits actes.

L'offre de crédit ayant été accepté le 5 septembre 2007 et l'acte authentique de prêt ayant été signé le 24 septembre suivant, la prescription était dès lors acquise à la date de la délivrance du commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 16 décembre 2016.

Dès lors, le débiteur invoque l'irrégularité du TEG figurant à l'acte de prêt en raison de l'absence d'explication des modalités de son calcul et l'erreur affectant le calcul des intérêts annuels déterminés par référence en année bancaire de 360 jours,

Bien plus, en tant qu'appelant, il fait grief au premier Juge d'avoir déclaré prescrite sa demande tendant à voir substituer le taux d'intérêt légal au taux conventionnel en faisant courir la prescription quinquennale à compter de la date du prêt alors que la seule lecture de cet acte ne permet pas de vérifier quelque éléments que ce soit au sujet du TEG,

La Cour relève que l'acte authentique du prêt immobilier reçu le 24 septembre 2007 reprend les caractéristiques du crédit énoncés dans l'offre de prêt accepté par Monsieur G le 5 septembre précédent pour un montant en capital de 1 038 100 euros dont 760 000 euros devaient être remboursés par les fonds à provenir de la vente d'un bien immobilier dans les 24 mois suivant le versement du crédit en l'état d'un montage au titre d'un crédit relais.

Le capital était alors remboursable en 360 échéances mensuelles moyennant un taux d'intérêt initial de 4,27 % l'an et un Taux Effectif Global de 5,54 % l'an dont le mode de calcul est détaillé à l'acte, de même que les charges annexes prises en compte pour le calcul de ce TEG à hauteur de 0,51%.

La Cour se contredit complètement,

En effet, d'un coté elle considère que la lecture de l'offre et de l'acte notarié ne permet pas de vérifier si, comme le soutient Monsieur G, le taux d'intérêt a été fixé sur une base de 360 jours par an, ce qui affecterait la validité du TEG,

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Et de l’autre coté, elle considère que les erreurs que le débiteur invoque étaient susceptibles d’être décelées à la lecture de l’offre et du contrat de prêt,

De telle sorte que l’appelant ne démontre pas ne pas avoir pu les appréhender au jour de l’offre de prêt ou de l’acte de prêt,

La Cour retient même, et c’est un comble, que le débiteur ne ne démontre pas plus que les erreurs qu’il invoque lui auraient été révélé postérieurement.

Et pour cause, la banque se refuse de communiquer quoi que ce soit,

Cela est spécieux,

La Cour reconnait elle-même que la lecture de l’offre et de l’acte notarié du prêt ne permet pas de conclure que le taux d’intérêts aurait été fixé sur une base de 360 jours ou de 365 ou 366 jours,

Dès lors, force est pourtant de constater que l’emprunteur avait accepté cette offre de prêt et réitéré cet acte de prêt dans des conditions obscures, avec un véritable vide juridique et contractuel quant à la définition des modalités de calcul du TEG en question.

Bien plus, la Cour d’appel, qui ne se refuse rien, vient même considérer que rien n’empêchait par la suite Monsieur G de soulever la contestation en dehors de ce fameux délai de 5 ans.

Cela est véritablement spécieux,

Le silence de la banque, et la passivité à cet égard des juges du fond, empêchent le débiteur d’avoir accès à des informations qui permettraient de justement révéler l’erreur,

C’est aussi mal comprendre l’argumentation du débiteur qui rappelle en tant que de besoin que conformément au droit de la saisie immobilière le commandement de payer valant saisie immobilière est accompagné d’un **décompte de créance**.

Que ce **décompte de créance** fait état d’un certain nombre d’intérêts, frais et accessoires lesquels sont vérifiables et peuvent justement cristalliser des erreurs quant à la validité du TEG,

Pour autant, la Cour considère que ce **décompte de créance** ne peut servir de nouveau point de départ de la prescription au motif pris notamment de ce qu’il appartenait à l’emprunteur de rechercher bien avant cela si oui ou non le TEG était erroné,

Cela est regrettable,

A mon sens, la banque doit fournir les documents qui permettent de vérifier la véracité et la justesse du décompte de créance,

En ce considérant suffisamment éclairée par le **décompte de créance**, la Cour s’exonère d’un « devoir de curiosité » qu’elle oppose pourtant elle-même au débiteur qui aurait du s’interroger et interroger la banque dans les 5 ans de l’obtention du prêt,

A cet égard d’ailleurs, la Cour ne précise même pas si pareille démarche aurait eu un quelconque effet interruptif de prescription,

Bref, dans cette affaire la Cour s’est fourvoyée en présumant que la banque avait forcément raison et que son **décompte de créance** était forcément juste,

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cela n’est pas acceptable,

Fort heureusement, le conseil du débiteur malheureux se doit d’apporter la contradiction sur ce point, et se doit de tout faire pour préserver les droits de l’emprunteur, qui voit ses droits bafoués par la pratique bancaire et judiciaire lorsque celui-ci, du fait des mauvais hasards de la vie, a eu « l’outrecuidance » de ne plus respecter les échéances de son prêt,

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés