



Saisie immobilière et médiation, lorsqu'une mauvaise saisie vaut mieux qu'un bon accord,

Actualité législative publié le **07/11/2017**, vu **2220 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

En cas de médiation préalable à une demande en justice prévue dans le contrat de prêt, un établissement bancaire peut-il passer outre cette médiation, voir y faire obstacle, et tout bonnement engager une action aux fins de saisie immobilière ?

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu en ce mois de juin 2017 qui vient aborder le cas particulier d'une saisie immobilière qui se fait alors qu'une médiation est en cours entre l'établissement bancaire et son débiteur, et ce, conformément au contrat de prêt qu'il prévoit.

Dans cette affaire, la banque avait engagé à l'encontre de M. et Madame X une procédure de saisie immobilière,

Un jugement d'orientation avait été rendu le 9 juin 2015 constatant la régularité de la procédure et autorisant la vente amiable du bien puisque de prime abord, à bien y comprendre, les consorts X avaient mis le bien en vente afin de faire face à leurs obligations bancaires, nonobstant procédure et médiation,

La particularité de cette affaire est qu'effectivement la clause prévue dans le contrat de prêt permettait une médiation préalablement à toute présentation d'une demande en justice.

Pour autant, la Cour de Cassation, dans sa rigueur habituelle, considère qu'une clause imposant ou permettant une médiation préalablement à la présentation d'une demande en justice relative aux droits et obligations contractuels des parties ne peut en l'absence de stipulations expresses en ce sens, faire obstacle à l'accomplissement d'une mesure d'exécution forcée.

Dans cette affaire, les consorts X faisaient grief à l'arrêt confirmatif de considérer la demande de la banque recevable.

La Cour de Cassation considère que la procédure de médiation à la lecture du contrat n'était qu'une procédure facultative aux termes des conditions générales du prêt litigieux.

Madame X a formé pourvoi contre l'arrêt confirmatif au motif pris qu'elle considérait que dans la mesure où une procédure de médiation était envisagée et quand bien même ne serait qu'une procédure facultative aux termes des conditions générales du prêt litigieux, il n'en demeurerait pas moins que dans l'hypothèse où la procédure de la médiation était engagée, les parties devaient alors s'y plier et s'abstenir de recourir au juge tant que la médiation était en cours.

Dès lors, pour madame X c'est à tort que la banque a cru bon envisager une procédure de saisie immobilière alors qu'une mesure de médiation était envisagée et que la patience dont l'établissement bancaire aurait pu faire preuve ne pouvait en aucun cas lui nuire puisque le créancier était de toute façon garanti par une hypothèque judiciaire.

Ceci d'autant plus que la procédure de médiation était encadrée dans des délais raisonnables de près de deux mois,

Par ailleurs, l'article L 316-1 du Code Monétaire et Financier dispose expressément que la saisie du médiateur suspend la prescription.

Par voie de conséquence, les consorts X considéraient que la banque avait eu un comportement abusif en envisageant une saisie immobilière.

Inversement, la banque s'en défend puisqu'elle soutient que les pouvoirs du médiateur demeurent en revanche circonscrits, qu'il bénéficie surtout d'un pouvoir de recommandation et les parties peuvent par conséquent ne pas adhérer à leurs recommandations et peuvent par la suite saisir le Juge.

Dès lors, la saisine du médiateur ne constituerait pas un obstacle sérieux à une action en justice, et donc à une saisie immobilière,

La Cour de Cassation semble sensible à cette argumentation,

Bien plus, elle considère que si la banque peut accepter de différer l'introduction du recours judiciaire à l'encontre de son client dès lors que le médiateur a été préalablement saisi, il n'en demeure pas moins que ceci n'est qu'une faculté que la banque a la liberté de lever comme bon lui semble afin de poursuivre le débiteur si besoin est.

C'est ce que d'ailleurs les faits démontrent,

La banque n'a absolument pas patienté.

Cet arrêt mérite attention car s'il est bien évident, si tout laisse à penser qu'effectivement, à la lueur des dispositions de l'article L 111-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécutions qui disposent que le créancier a le choix des mesures propres à assurer l'exécution ou la conservation de sa créance, le texte rappelle quand même que l'exécution de ces mesures ne peut excéder ce qui se révèle nécessaire pour obtenir le paiement de l'obligation.

L'article L 121-2 du même Code dispose, quant à lui, que le juge de l'exécution a le pouvoir d'ordonner la mainlevée de toute mesure inutile ou abusive et de condamner le créancier à des dommages-intérêts en cas d'abus de saisie.

Madame X envisageait sur cette base juridique la condamnation de la banque au motif pris que ces démarches pouvaient être vécues par le débiteur comme des démarches particulièrement agressives alors même qu'une médiation, contractuellement prévue dans le contrat de prêt, avait été mise en œuvre par les débiteurs.

Dès lors, il est bien évident que si les dispositions de l'article L 111-7 n'empêchent pas le créancier de saisir le Juge de l'Orientation alors même qu'une médiation est envisagée, il n'en demeure pas moins que celle-ci pouvait être tout considérée comme abusive au motif que cela pouvait infléchir la médiation,

Ou à tout le moins déstabiliser suffisamment les débiteurs pour faire avorter la médiation,

L'attitude de la banque était particulièrement critiquable,

Ceci d'autant plus qu'il ressort des circonstances de la cause que le médiateur lui-même a affirmé que le dossier était encore à l'étude et que la proposition de médiation n'avait pu être finalisée au motif que le dossier n'était pas complet, le médiateur ayant relancé à moult reprises l'établissement bancaire qui n'avait pas daigné apporter de réponses au médiateur,

Immanquablement, la banque s'est refusée à une médiation pourtant contractuellement prévue dans le cadre d'un contrat d'adhésion qu'elle a elle-même établi.

Il est dès lors particulièrement regrettable de constater que la Cour de Cassation ne retienne pas la responsabilité de l'établissement bancaire et considère qu'il n'y a pas matière à caractère abusif de la procédure de saisie immobilière en jugeant que la Cour d'Appel a pu retenir par une appréciation souveraine de la valeur et de la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis et que la demanderesse ne justifiait pas le caractère abusif de cette procédure.

Pourtant, il peut sembler largement critiquable de constater que la banque se sert de son contrat pour soutenir la déchéance du terme et envisager une saisie immobilière et se garde bien de faire face à ses propres obligations contractuelles pour dénier une médiation pourtant contractuellement prévue et pouvant potentiellement aider l'emprunteur,

Cette utilisation à géométrie variable des termes du contrat à son seul profit mériterait pourtant sanction,

La banque montre par là même sa mauvaise foi absolue.

Non seulement l'établissement bancaire ne patiente pas la phase de médiation pour saisir le débiteur, mais bien plus fait volontairement obstacle à ladite médiation en se refusant de collaborer,

Pour autant, il ne faut pas désespérer,

In fine, dans un univers sans solution juridique par nature acquise au profit de l'emprunteur il appartient à ce dernier, malgré tout, et en toutes circonstances, de faire preuve de pugnacité sans faille dans la défense de ses intérêts, et soulever, une fois de plus, l'ensemble des moyens de droit et de fait à sa portée contre l'établissement bancaire,