Image not found or type unknown

Saisie immobilière, prêt immobilier, et contestation du caractère exigible de la créance

Actualité législative publié le **14/08/2015**, vu **4889 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

Peut-on contester l'exigibilité d'un prêt bancaire et plus particulièrement d'un prêt immobilier lorsque la Banque prononce la déchéance du terme et assigne en paiement l'emprunteur, déclare sa créance au sein d'une procédure collective ou encore lorsque la banque lance une procédure de saisie immobilière

Il convient de s'intéresser à un arrêt récent qui a été rendu par la Cour de Cassation, Première chambre civile, de juin 2015 et qui vient apporter un nouvel élément de réponse dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, mais aussi, finalement dans tous les contentieux liant la banque à l'emprunteur, lorsque le créancier entend procéder à la saisie immobilière du bien de son emprunteur devenu débiteur, puisque ne réglant plus les échéances du prêt en question.

Force est de constater que la pratique bancaire évolue avec les évolutions jurisprudentielles et notamment en l'état des arrêts remarqués de 2012 et de 2014 qui viennent finalement consacrer la prescription biennale en saisie immobilière et qui a désormais vocation à s'appliquer aux prêts immobiliers.

Avant cette réforme, il n'était pas rare de voir que la banque péchait par inaction et engageait parfois des poursuites après plusieurs années de silence, lequel temps passé, parfois conséquent était générateur d'intérêts et de frais importants.

La réforme de la prescription et les jurisprudences de 2012 et de 2014, ont amenés à une nouvelle forme d'excès, avec désormais des temps de réaction de la banque d'une extrême rapidité.

Certaines pratiques exposées dans des procédures notamment de saisie immobilière ont amenés certains établissements bancaires à la suite d'une ou de deux échéances impayées de prononcer la déchéance du terme et dans les deux mois qui suivaient de signifier un commandement de payer valant saisie immobilière,

Ainsi, l'établissement bancaire, fort d'une offre de prêt, puis d'un acte prêt authentique, tantôt visé dans l'acte d'acquisition du bien immobilier en question, ou parfois par le biais d'un deuxième acte complémentaire, prononce désormais la déchéance du terme en cas de défaillance, puis, fort du titre exécutoire que représente l'acte notarié, la banque peut alors engager une procédure de saisie immobilière.

La pratique démontre justement que la réaction à cette jurisprudence de 2012 et cette prescription biennale consacrée font, que les banques pèchent encore par excès, non plus par lenteur mais maintenant par rapidité.

Toutefois, les moyens de contestation pour le débiteur sont bien là, et notamment le moyen de

contestation relatif à l’exigibilité de la créance.

En effet, le fait pour le créancier d’avoir un titre exécutoire qu’est l’acte notarié, qui lui permet d’envisager une mesure d’exécution et donc, une saisie immobilière, n’enlève rien au fait qu’il lui appartient aussi de justifier de son exigibilité.

La créance, pour être exigible, doit faire l’objet d’une déchéance du terme, à charge pour la banque de venir prononcer la déchéance du terme dans le cas d’impayés de l’emprunteur malheureux.

Or, ce n’est pas parce que l’emprunteur malheureux rencontre des difficultés, que un à plusieurs impayés se cumulent, que la banque doit se précipiter pour prononcer la déchéance du terme, afin de pouvoir après lancer la procédure de vente aux enchères publiques du bien.

Fort heureusement, la déchéance du terme peut également être contestée par le débiteur qui peut remettre en question son existence et sa validité.

La jurisprudence rappelle d’ailleurs que si le contrat de prêt d’une somme d’argent peut prévoir que la défaillance de l’emprunteur non-commerçant entraînera la déchéance du terme, celle-ci ne peut, sauf dispositions expresses et non-équivoques, être déclarée acquise au créancier sans la délivrance d’une mise-en-demeure restée sans effet, précisant le délai dont dispose le débiteur pour y faire opposition.

Dans la jurisprudence qui nous occupe, la société LASER-COFINOGA, avait consenti en juillet 2009 à Monsieur X un prêt personnel remboursable par mensualités.

Celui-ci ayant cessé ses paiements à partir du mois de juin 2010, la société de crédit s’était prévalue de la déchéance du terme par lettre recommandée avec avis de réception en janvier 2011 et l’avait assigné juste par la suite en remboursement.

Or, le débiteur reprochait à la banque de s’être abstenue de mettre en demeure l’emprunteur préalablement au constat de la déchéance du terme, alors qu’effectivement, il n’est pas rare de constater que la banque prononce la déchéance du terme et met en demeure à huitaine de payer l’intégralité de la créance et non pas que l’impayé qui pourrait être dû.

En l’espèce, le contrat de financement prévoyait qu’en cas de défaillance de la part du débiteur dans les remboursements, le prêteur pourrait exiger le remboursement immédiat du capital restant dû majoré des intérêts échus et non-payés jusqu’à la date de règlement effectif des sommes restant dues, lesquelles produisent des intérêts de retard à un taux égal à celui du prêt.

En outre, le prêteur pourra demander une indemnité égale à 8% du capital restant dû.

Ledit contrat prévoyait également que la défaillance prévue à l’article précédent et susvisé, serait constitué par le non-paiement à la bonne date d’une échéance.

Le contrat prévoyait encore, avec un article spécial de résiliation, que le présent contrat pouvait être résilié au profit du prêteur en cas de défaillance entraînant une application des dispositions visées au précédent article susvisé.

Il résultait donc des stipulations contractuelles que le prêteur n’était pas tenu de mettre en demeure l’emprunteur préalablement au constat de la déchéance du terme mais que, par contre, ce contrat lui donnait la faculté d’exiger justement le paiement intégral des sommes dues dans l’hypothèse où le débiteur avait été défaillant, considérant que l’inexécution du débiteur s’exprimant par le non-paiement de l’échéance en tant que tel et non pas par l’inexécution de la

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

mise en demeure qui va de pair.

L’établissement bancaire considérait que la défaillance de l’emprunteur avait vocation à le caractériser comme étant un débiteur et que, par conséquent, la banque était donc en mesure de solliciter la déchéance du terme, sans autre forme de procès, pour pouvoir par la suite engager des mesures d’exécution.

Ainsi, la banque imaginait qu’elle n’avait pas vocation à être assujettie à la délivrance de quelque « vaine » mise en demeure avant de constater que la déchéance du terme était acquise.

Or, la jurisprudence ne soutient pas cette approche.

Il ne saurait donc suffire pour dispenser la banque de l’obligation d’adresser une mise en demeure préalable, de considérer qu’il ne résulte pas des stipulations contractuelles que le prêteur soit tenu de mettre en demeure l’emprunteur préalablement au constat de la déchéance du terme.

Dès lors, il y a lieu de considérer à la lueur de décision rendue par la Cour de Cassation que la déchéance du terme revêtirait un caractère abusif lorsqu’elle n’a justement pas fait l’objet d’une mise en demeure préalable.

Bien plus la Haute Juridiction considère que commettrait un abus de droit la banque qui viendrait notifier la déchéance du terme d’un prêt à un débiteur de bonne foi sans avertissement préalable en saisissant par ailleurs la juridiction en exécution et, au besoin, en saisie immobilière, alors même qu’il y aurait une reprise immédiate du paiement des échéances par le débiteur.

Cet arrêt est extrêmement satisfaisant car, tant bien même, l’établissement bancaire bénéficierait d’un titre exécutoire, il est bien évident qu’il doit également justifier de son exigibilité et de la parfaite validité de la déchéance du terme.

Celle-ci peut être contestée à bien des égards mais, cette jurisprudence évoquée rappelle justement que la banque ne peut pas, au motif pris d’un simple impayé, voire même de plusieurs, prononcer la déchéance du terme comme bon lui semble pour pouvoir après entrer dans des phases d’exécution.

Ceci d’autant plus que, dans ces temps malheureusement difficiles, deux difficultés pratiques se présentent malheureusement.

La première étant, qu’en ces temps difficiles, la crise économique vient altérer et exposer certains à des pertes d’emploi et/ou à des baisses de revenus conséquentes, ce qui fait que l’impayé est un des aléas pouvant survenir et altérer l’exécution de contrats prévus parfois sur de longues périodes, notamment pour des prêts immobiliers, lesquels vont de vingt, à vingt-cinq pour ne pas dire trente ans.

De toute évidence, sur des périodes aussi longues, bien chanceux sont ceux qui, dans cette même période, ne rencontrent aucune difficulté, quelle qu’elle soit.

Les aléas de la vie font que, sur des durées aussi longues, l’emprunteur peut se retrouver en indélicatesse financière.

Dans pareil cas, la deuxième difficulté, qu’il y a quand même lieu de rappeler, est que la banque n’est pas toujours encline à avoir une oreille attentive et à permettre elle-même de suspendre un tant soit peu les échéances et les arriérés qu’auraient pu générer l’emprunteur.

Nonobstant la procédure de suspension judiciaire des échéances du prêt, qu’il ne faut pas oublier

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

et qu’il faut même d’ailleurs dans certains cas envisager, il n’en demeure pas moins que cette jurisprudence vient rappeler que la banque ne peut, sur son seul bon vouloir et en l’absence totale de dispositions expresses et non-équivoques, prononcer la déchéance du terme de manière automatique, sans mettre préalablement en demeure l’emprunteur de faire face à ses obligations et de reprendre son échéancier, en ce compris l’arriéré.

Ainsi, non seulement, la déchéance du terme doit faire l’objet de la délivrance d’une mise en demeure préalable, afin justement d’amener le débiteur à reprendre ses échéances et à régler l’arriéré mais, en plus de cela, cette mise en demeure doit préciser clairement le délai dont dispose le débiteur pour y faire obstacle.

Par voie de conséquence, il ne convient pas seulement d’avoir un titre exécutoire, il convient également d’avoir une créance exigible.

Il est donc bien évident que l’établissement bancaire ne serait valablement bien fondé à saisir le bien immobilier si justement ce dernier n’a pas procédé à une déchéance du terme dans des conditions telles que définies par le contrat mais également et surtout, telles que définies par la jurisprudence, dont immanquablement cet arrêt de juin 2015 est un apport intéressant.

Par conséquent, le débiteur saisi est naturellement en droit d’exprimer ses moyens de contestation et, principe de concentration des moyens faisant, ce dernier doit être invité à soulever l’ensemble des moyens de fait et de droit pouvant lui permettre de contester la procédure de saisie immobilière.

Cette jurisprudence rappelle que la déchéance du terme n’est pas un acte anodin et qu’il peut également faire l’objet de contestations afin de permettre la contestation de la procédure de saisie immobilière.

Il est aussi générateur d’autres questions puisque, dans l’hypothèse où cette déchéance du terme ne serait pas valable, il y aurait lieu de considérer que la déchéance du terme serait donc inopposable ou de nul effet à l’encontre de l’emprunteur malheureux.

Toutefois, il est bien évident qu’entre le moment généré par ladite déchéance du terme contestée et la décision du juge qui viendrait à mettre en exergue la nullité et l’inopposabilité de la déchéance du terme, un temps certain temps va passer.

Il appartient cependant à l’emprunteur de tirer toutes les conséquences de sa contestation en sollicitant à ce moment-là la reprise de l’échéancier.

Il peut d’ailleurs agrémenter cette reprise d’échéancier avec une contestation de la clause de stipulation des intérêts, ce qui permet également de contester les intérêts contractuels du prêt et les faire substituer par le taux légal, lequel s’élève, est-il besoin de le rappeler, à 0,04%.

Enfin et surtout, il convient de s’intéresser aux intérêts générés pendant la période évoquée, courant entre la déchéance du terme contestée et la décision judiciaire qui va l’annuler, car, immanquablement, la période peut être longue.

La banque serait-elle encline à réclamer des intérêts courant sur le capital total durant la période en question ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

A mon sens, il convient également de contester cette éventuelle demande en sollicitantd'éventuels dommages et intérêts découlant naturellement de l'irrégularité de la déchéance duterme mais, également, de l'irrégularité de l'ensemble des procédures d'exécution qui s'ensuivraient.

Ces dommages et intérêts devant couvrir, non seulement ce préjudice spécifique, mais encore, a minima, l'ensemble des intérêts conventionnels qui pourraient être réclamés par la banque.

Ceci permettrait une reprise du crédit sans intérêts intercalaires pendant ladite période et ce qui peut alors sembler satisfaisant.

Ainsi, force est de constater que le débiteur est donc l'emprunteur malheureux qui se voit assujetti à une procédure de saisie immobilière, peut naturellement se défendre.

Il peut exprimer un certain nombre de contestations, faire valoir ses droits et contester l'exigibilité de la créance.

A ce moment-là, il lui appartiendra également, fort de cette contestation, de solliciter et d'imposer à la banque de remettre en place un nouvel échéancier, au besoin au taux légal, sans que pour autant la banque tente de lui faire supporter des intérêts courant tout au long de la contestation.

Par **Laurent LATAPIE**

Avocat au Barreau de Draguignan

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés