



# Saisie immobilière et validité de la déchéance du terme

Commentaire d'arrêt publié le **08/03/2024**, vu **1124 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

**Un emprunteur en difficulté tarde à régulariser ses arriérés. Désormais domicilié en Suisse il ne reçoit pas le courrier de déchéance du terme et tente par la suite de régulariser la situation. Sans succès ?**

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu par la Cour d'appel d'Amiens ce 30 janvier 2024 N°RG 23/03627 et qui vient aborder les moyens de résistance d'un débiteur saisi dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière.

## Quels sont les faits ?

Dans cette affaire et par acte notarié en date du 31 octobre 2003, la banque avait consenti à Monsieur E un prêt immobilier d'un montant de 106 715.00 euros, remboursable en 360 mois au taux d'intérêts de 4,23 %.

La déchéance du terme avait été prononcée le 06 novembre 2020 et, par acte du 08 octobre 2021, la banque avait signifié à Monsieur E un commandement de payer valant saisie immobilière d'un ensemble immobilier situé aux alentours d'Amiens.

Par acte des 20 & 21 janvier 2022, la banque a assigné Monsieur E et le comptable chargé du recouvrement des services des impôts des particuliers d'Amiens devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire d'Amiens pour voir fixé sa créance et ordonner la vente forcée de l'immeuble.

Le 16 mars 2022, le comptable chargé du recouvrement des services des impôts des particuliers d'Amiens avait déclaré deux créances d'un montant de 8 040.10 euros et de 7 792.00 euros.

C'est dans ces circonstances que par jugement d'orientation du 21 juillet 2023, le Juge de l'exécution avait constaté que les conditions des articles L311-2, L311-4 et L311-6 du Code des procédures de l'exécution étaient réunies, déboutait Monsieur E de ses contestations aux fins de nullité de la saisie pour défaut de déchéance du terme ainsi que de l'ensemble de ses demandes et fixer le montant de la créance de la banque à hauteur de 52 428.64 euros en principal, intérêts majorés accessoires, et ordonner la vente forcée du bien.

### **L'appel du jugement d'orientation**

Naturellement, monsieur E a frappé d'appel la décision du juge de l'orientation afin d'infirmier le jugement, de débouter la banque de l'ensemble de ses demandes.

L'un des arguments principaux de monsieur E était de contester la validité de la déchéance du terme et d'ordonner la reprise de l'échéancier à compter de la décision à intervenir sur la base des intérêts contractuels à compter de la décision à intervenir.

Monsieur E considérait que la banque ne pouvait réclamer quelques intérêts intercalaires que ce soient, entre la déchéance du terme et la reprise de l'échéancier, et réclamait à toute fin des intérêts à titre forfaitaire et demandait également le débouter de la demande de la banque de sa demande d'indemnité de résiliation.

Et, à défaut, de la réduire à 1 % du capital restant dû.

Monsieur E considérait effectivement que le prêteur ne pouvait prononcer la déchéance du terme faute de l'avoir préalablement mis en demeure de régulariser l'arriéré.

### **La contestation de la validité de la déchéance du terme**

Monsieur E indique que la clause d'exigibilité anticipée du prêt stipule que la totalité des sommes restant dues deviendra exigible et aucune nouvelle utilisation du crédit ne pourra être effectuée si bon semble au prêteur sans qu'il ne soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire mais sur simple avis par lettre recommandée adressée à l'emprunteur, en cas de défaut de paiement, à la date prévue d'une seule échéance comme en cas de non remboursement immédiat d'une seule avance faite par le prêteur pour la conservation de la créance ou de ses garanties.

Or, Monsieur E soutenait que la première mise en demeure du 08 juillet 2020 n'avait pas été reçue et que le commandement de payer aux fins de saisie vente du 05 octobre 2020, s'il a bien été notifié suivant attestation de remise établie par l'autorité compétente en Suisse, ne correspond

qu'à un simple projet sans référence le risque de déchéance du terme.

Dès lors, Monsieur E sollicitait en outre, compte tenu du caractère abusif de la déchéance du terme, que la banque soit tenue d'établir un nouvel échéancier sans intérêts entre l'impayé et la reprise de l'échéancier, sollicitant également à ce titre des dommages et intérêts.

Concernant le caractère exigible de la créance, la Cour d'appel rappelle en tant que de besoin que la Cour de cassation juge de manière constante que si le contrat de prêt d'une somme d'argent peut prévoir que la défaillance de l'emprunteur non commerçante entraînera la déchéance du terme, celle-ci ne peut, sauf disposition expresse et non équivoque, être déclarée acquise au créancier sans la délivrance d'une mise en demeure restée sans effet et précisant le délai dont dispose le débiteur pour y faire obstacle.

En Premier Instance, le Juge avait indiqué qu'il résultait des débats qu'une mise en demeure avait été effectuée et qu'une signification avait été réalisée via les autorités compétentes puisque Monsieur E était à ce moment-là domicilié en Suisse.

Contrairement à ce que prétend Monsieur E, la banque n'a pas fait jouer de clause d'exigibilité immédiate, de telle sorte que la déchéance du terme ne saurait être considérée comme abusive.

En effet, le premier Juge a ainsi retenu que la mise en demeure effectuée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception du 08 juillet 2020 avait été régulièrement notifié à Monsieur E, qu'importe dès lors que ce dernier n'en avait pas été destinataire.

Dès lors, dans la mesure où Monsieur E ne contestait pas la régularité de la notification de la mise en demeure ni la régularité de son compte tenu, alléguant simplement qu'il n'avait pas reçu le courrier.

Pourtant, la Cour considère que la bonne réception du courrier de mise en demeure n'est pas une condition de sa régularité, étant entendu qu'il appartient au destinataire de réclamer le courrier auprès des services postaux mentionnés sur l'avis de passage laissé sur sa boîte aux lettres.

Par ailleurs, la Cour souligne que la déchéance du terme avait été finalement prononcée le 06 novembre 2020, de telle sorte que Monsieur E disposait d'un délai suffisant pour régulariser l'arriéré.

Ce qui peut sembler quand même curieux car, finalement à bien y comprendre la Cour, il appartenait à Monsieur E de contester la régularité de la notification de la mise en demeure.

Mais, comment pouvait-il raisonnablement contester la régularité de la notification ni sa régularité si celui-ci n'en a pas été destinataire ?

### **Des paiements repris par le débiteur et oubliés par la banque ?**

Dès lors, ceci est d'autant plus curieux que la Cour n'a pas pris en considération non plus le fait que par la suite Monsieur E avait pris soin de reprendre les paiements afin de justement régulariser son arriéré et suivre l'esprit de la jurisprudence, qui avait été rendue de 2015 puis confirmée en 2017 et en 2021 et en 2022, en ce que justement le débiteur était considéré de bonne foi sous l'express réserve que celui-ci reprenait les paiements.

### **Des règlements effectués par le débiteur post-déchéance oubliés par la banque ?**

Ce qui était pourtant bel et bien le cas puisque les règlements importants initialement réclamés de 52 428.64 euros avoisinaient plutôt les 30 000.00 euros au jour où la Cour d'appel s'est exprimé en l'état des nombreux règlements qui avaient été effectués tout au long de la procédure, puisque si la déchéance du terme avait été prononcée le 06 novembre 2020, il n'en demeure pas moins que la Cour d'appel a eu s'exprimer quatre ans plus tard, soit le 30 janvier 2024, ce qui permettait quand même de considérer que les règlements effectués avaient vocation à être pris en considération puisque c'est près de 40 % de la créance qui avait été finalement soldé en moins de trois ans.

Soit, plus rapidement finalement que dans le cadre du crédit initialement convenu.

Dès lors, l'approche de la Cour d'appel est particulièrement sévère car les conditions dans lesquelles les notifications sont faites, alors que Monsieur E a tout fait pour régulariser la situation, tant bien même il l'aurait fait après la déchéance du terme pour lequel il avait été à ce moment-là parfaitement touché, aurait dû être pris en considération alors que la jurisprudence l'évoque justement.

Comment reprocher à un débiteur en difficulté de ne pas avoir appréhendé une mise en demeure préalable à une éventuelle déchéance du terme si celui-ci ne l'a pas reçu et comment ne pas prendre en considération par la suite qu'un certain nombre de règlements ont été effectués pour réduire comme peau de chagrin la créance, raison de la saisie immobilière.

De telle sorte que non seulement la Cour ne rectifie pas le montant de la créance en ne retenant que le montant visé dans le cadre du commandement de payer valant saisie et ordonne la vente sur cette base alors que finalement la créance est désormais de moins de 30 000.00 euros.

De telle sorte que, à bien y comprendre, c'est finalement dans le cadre de cette saisie immobilière que le débiteur se retrouverait, nonobstant les règlements importants qu'il a fait sur quatre ans passé la déchéance du terme, finalement voir son bien saisi et vendu aux enchères publiques sur la seule base d'une créance à désintéresser de 30 000.00 euros qu'il se propose en plus de solder rapidement.

### **Le sort de l'indemnité de résiliation au sein de la créance bancaire**

Concernant un autre point, la Cour s'intéresse également à la problématique de l'indemnité de la résiliation.

En effet, la Cour rappelle qu'au terme de l'article L311-30 du Code de la consommation dans sa version issue de la loi N°93-949 du 27 juillet 1993, en cas de défaillance de l'emprunteur, le prêteur pourra exiger le remboursement immédiat du capital restant dû majoré des intérêts échus mais non payés jusqu'à la date du règlement effectif, les sommes restants dues produisent des intérêts de retard à un taux légal à celui du prêt.

En outre, le prêteur pourra demander à l'emprunteur défaillant une indemnité qui, dépendant de la durée restant à courir du contrat sans préjudice de l'application des articles 1152 et 1231 du Code civil, sera fixée suivant un barème déterminé par décret.

Aux termes de l'article D311-11 du Code de la consommation, dans sa version issue du décret N°97-298 du 27 mars 1997, lorsque le prêteur exige le remboursement immédiat du capital restant dû en application de l'article L311-30 il peut demander une indemnité égale à 8 % du capital restant dû à la date de la défaillance.

Aux termes de l'article 1152 du Code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance N°2016-131 du 10 février 2016, lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre, néanmoins le Juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, toute stipulation contraire sera réputée non écrite.

Néanmoins, le Juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue si elle était manifestement excessive ou dérisoire, toute stipulation contraire serait réputée non écrite.

L'article 1231 du Code civil ajoute que lorsque l'engagement a été exécuté en partie, la peine convenue peut, même d'office, être diminuée par le Juge à proportion de l'intérêt que l'exécution partielle a procuré au créancier sans préjudice de l'article 1152, toute stipulation contraire sera réputée non écrite.

Or, Monsieur E indique qu'il a effectué des paiements partiels, il fournit un historique des opérations émis par les deux établissements bancaires mentionnant des virements réguliers de 360.00 euros entre octobre 2019 et avril 2023.

Or, très curieusement, la Cour considère qu'il n'est pas établi que ces virements aient désintéressés la banque puisqu'elle a adressé, le 30 juillet 2020, un courrier produit au débat dans lequel elle indique avoir rejeté les virements faute de justificatif suffisant.

La déchéance du terme étant maintenant ancienne de plus de trois ans, la Cour considère que l'indemnité de résiliation à hauteur de 7 % du capital indemnise justement un tel retard de paiement et confirme là-encore le jugement sur ce point.

Là-encore, cette jurisprudence est particulièrement sévère puisque force est de constater que des règlements ont été effectués, que la banque les a rejetés pour des motifs insuffisants, ce qui amène quand même à s'interroger sur la responsabilité de la banque qui semble pouvoir faire la pluie et le beau temps sans que finalement la Cour ne s'en offusque.

### **Des virements pour solder la créance bancaire rejetés par la banque**

Cela est quand même bien curieux car finalement la Cour d'appel fait inexorablement confiance à la banque et ne s'interroge pas, nonobstant les réclamations pourtant marquées du débiteur dans le cadre de ses conclusions d'appelant, quant aux conditions dans lesquelles les règlements ont été effectués et non pris en considération par la banque qui les a très curieusement rejetés au motif pris d'une absence totale de justificatif alors qu'aucun courrier ne laisse effectivement prendre acte d'un éventuel désaccord,

En effet, la banque j'a jamais pris soin de manifester de quelque manière que ce soit la problématique liée aux virements qui avaient été effectués.

Celle-ci les rejetant d'office sans prévenir l'emprunteur de ce que les règlements effectués présentaient des difficultés ni même en expliquant pourquoi ces derniers virements étaient finalement rejetés.

Ce qui fait que Monsieur E, qui a fait des efforts importants pour essayer justement d'échapper à une déchéance du terme, s'est retrouvé à effectuer des règlements, certes provenant de Suisse mais parfaitement justifiés et légitimes, que la banque a refusée, renvoyant les virements sur le compte d'origine sans aucune once d'explication et caractérisant par la même la défaillance du débiteur.

### **La responsabilité de la banque engagée pour avoir refusé des virements ?**

Le lecteur attentif ne peut que s'offusquer d'une telle pratique, qui consiste à penser qu'in fine la banque a tout pouvoir pour décider dans quelles conditions son crédit doit être remboursé sans que cela n'émeut de quelque manière que ce soit la Cour d'appel qui, pourtant dans le cadre de son contrôle, a quand même vocation à s'intéresser aux conditions dans lesquelles la déchéance du terme aurait été prononcée de manière abusive.

Ainsi, cette décision de la Cour d'appel peut sembler être sujet à critique, et ce, à bien des égards.

En effet, il y avait largement matière à remettre en question les conditions dans lesquelles la banque a prononcé la déchéance du terme alors que des règlements ont été effectués, dits règlements que la banque a refusé de percevoir sans aucun motif.

Les juges du fond ne s'intéressent pas non plus aux conditions dans lesquelles Monsieur E a tenté de rattraper et de régulariser la situation par la suite, puisque non seulement ce dernier a contesté la validité de la déchéance du terme mais a également pris soin d'effectuer des règlements pour désintéresser la créance en moins de quatre ans sur près de 40 % de la créance totale sans que pour autant la Cour ne s'en émeuve.

### **La mécanique implacable de la saisie immobilière**

Dès lors, même si cette jurisprudence n'est pas favorable à l'emprunteur, elle illustre la mécanique globale du contentieux de la saisie immobilière et l'approche que peut avoir la Cour d'appel qui, par soucis de simplicité dans le rapport de confiance qu'elle peut entretenir avec les parties, et qui

consiste tout simplement à considérer que l'établissement bancaire a par nature toujours raison et que l'emprunteur défaillant n'est ni plus ni moins qu'un débiteur de mauvaise foi au motif pris de ce qu'il est tout simplement défaillant.

## **Le droit du débiteur saisi de se défendre en droit de la saisie immobilière**

Dès lors, cela amène à deux réflexions,

La première est bien sûr que, dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière, il appartient impérativement de faire preuve de pugnacité contre l'établissement bancaire car justement la philosophie juridique laisse à penser que la Cour, dans un premier réflexe, aurait tendance à croire plus naturellement l'établissement bancaire que l'emprunteur malheureux en difficulté,

## **La suspension judiciaire des échéances pour lutter contre la déchéance du terme**

La deuxième consiste à réfléchir à une hypothèse juridique que bon nombre d'emprunteurs oublient, et qui consiste, en cas de difficulté financière et dans l'hypothèse où la banque se refuse à suspendre de quelque manière que ce soit l'échéancier du crédit.

Pourtant, bien souvent dans le contrat cela est parfaitement possible et envisagé, certes sur des périodes courtes et générateurs d'intérêts intercalaires importants,

Il n'en demeure pas moins qu'une procédure judiciaire est possible à ce seul stade avant le prononcé de la déchéance du terme qui consiste à obtenir la suspension judiciaire des échéances du crédit sur une période pouvant aller jusqu'à deux ans.

Ce qui n'est pas rien.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat à Fréjus, avocat à Saint-Raphaël, Docteur en Droit,

[www.laurent-latapie-avocat.fr](http://www.laurent-latapie-avocat.fr)



