



Déchéance de crédit pour défaillance conditionnée à l'envoi d'une mise en demeure particulière

publié le **03/08/2015**, vu **86740 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

La procédure de saisie immobilière peut-elle être annulée malgré les retards de remboursement des mensualités du prêt ?

Il est fréquent de constater que, suite à des mensualités de remboursement d'un prêt impayées, les banques prononcent la **déchéance du terme** et mettent en suite en demeure l'emprunteur de payer la totalité du crédit et non pas seulement les échéances de retard impayées.

Le 3 juin 2015, la cour de cassation a jugé qu'une banque ou un établissement de crédit ne peut valablement demander le remboursement intégral du prêt à l'emprunteur que si elle lui a préalablement envoyé une mise en demeure restée sans effet, **précisant le montant des échéances de retard impayées et le délai dont il dispose pour empêcher la déchéance du terme** (Cour de cassation, 1ere chambre civile, 3 juin 2015, N° de pourvoi: 14-15655).

Les établissements de crédits et les banques ne sont pas exempts de griefs dans le cadre de leur gestion du remboursement de leurs crédits.

La jurisprudence leur impose de plus en plus le **respect de formalités** qui sont autant de fautes que les clients peuvent faire valoir à leur encontre pour **échapper à la déchéance du terme de leur crédit**.

La déchéance du terme entraîne en effet une obligation de remboursement intégral et immédiat du crédit par l'emprunteur.

En l'espèce, la célèbre société de crédit Laser Cofinoga a consenti à l'un de ses clients un prêt personnel, remboursable par mensualités, authentifié par acte notarié.

L'emprunteur ayant cessé de payer ses échéances mensuelles, la société de crédit s'est prévaluée de la déchéance du terme par lettre recommandée avec avis de réception puis l'a assigné en justice aux fins de remboursement du total du capital emprunté.

Les juges d'appel ont accueilli favorablement la demande de paiement et condamné l'emprunteur au remboursement du total du solde de l'emprunt.

Cependant, la cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en raison de l'absence de stipulation expresse dans le contrat de prêt dispensant la société de crédit d'adresser préalablement une mise en demeure de paiement à l'emprunteur.

Comme dans le cas présent, les contrats de prêt stipulent en général qu' « en cas de défaillance de l'emprunteur, dans les remboursements, le prêteur pourra exiger le remboursement immédiat du capital restant dû majoré des intérêts échus mais non payés. Jusqu'à la date de règlement effectif les sommes restant dues produisent les intérêts de retard à un taux égal à celui du prêt. En outre le prêteur pourra vous demander une indemnité égale à x % du capital restant dû ».

De plus, s'agissant de la défaillance, les contrats de crédit stipulent classiquement que : « la défaillance sera constituée par le non-paiement à bonne date d'une échéance ».

Cependant, ces seules clauses contractuelles ne sont pas suffisantes.

En effet, les juges de cassation ont considéré qu'il ne résultait pas des stipulations conventionnelles que le prêteur s'exonérât d'avoir à mettre en demeure l'emprunteur préalablement au constat de la déchéance du terme.

Ainsi, aux termes de cette décision, la haute cour a posé le principe selon lequel :

*« 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 disposition expresse et non équivoque, 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 obstacle** ».*

Il en résulte que la banque n'est dispensée d'adresser une mise en demeure avant de prononcer la déchéance du terme d'un prêt que si le contrat prévoit expressément une résiliation de plein droit.

Par conséquent, à défaut de précisions contractuelles quant à l'absence d'envoi d'une mise en demeure, la déchéance du terme ne sera pas acquise et l'établissement de crédit ne pourra pas valablement exiger le paiement intégral des sommes dues en cas de défaillance de l'emprunteur, initier de procédure de saisie vente immobilière, ni mettre en œuvre quelque procédure d'exécution que ce soit.

Dans le cadre des prêts immobiliers, les banques qui bénéficient d'un titre exécutoire au travers d'un acte authentique de prêt passé devant notaire ne peuvent pas prononcer automatiquement la déchéance du terme comme bon leur semble pour pouvoir après procéder à la vente du bien immobilier financé.

La défaillance de l'emprunteur suppose donc concrètement que l'établissement de crédit envoie une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception d'un genre particulier.

Cette missive doit demander le paiement d'une somme, mais cette somme doit correspondre au montant des échéances impayées seulement.

Elle ne peut être du total montant du crédit restant dû.

Cette lettre adressée en LRAR doit aussi préciser le délai dont dispose l'emprunteur pour éviter la déchéance du terme mais aussi et surtout être restée vaine et sans effet.

La demande de paiement total du crédit ne constitue donc pas cette mise en demeure préalable.

Elles se distinguent par leurs montants, la première est celle où la déchéance du terme a été unilatéralement prononcée par l'établissement de crédit qui demande tout le capital restant dû, la

seconde demande le paiement des échéances de retard.

Autrement dit, la délivrance d'une vaine mise en demeure avant le constat de la déchéance du terme conditionne donc la validité de la demande de remboursement intégral du crédit par la banque ou l'établissement de crédit.

A défaut d'envoi de cette mise en demeure préalable, la banque ne peut pas valablement se prévaloir de la déchéance du terme du prêt et saisir le tribunal de grande instance par voie d'assignation pour obtenir le paiement de l'intégralité des sommes dues.

Le cas échéant, l'action de la banque sera abusive et le débiteur pourra obtenir la sanction de l'abus en sollicitant sa condamnation au versement d'une amende civile outre des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

Par ailleurs, il convient de garder en mémoire qu'en matière bancaire, la prescription est de deux ans à compter du premier incident de paiement non régularisé et que les saisies immobilières qui ont vocation à s'appliquer aux prêts immobiliers peuvent être contestées lorsque ce délai est dépassé.

Concrètement, lorsque la banque pêche par inaction et engage des poursuites après plusieurs années de carence, celle-ci perd son droit d'agir en justice et son droit au remboursement.

Or, afin d'éviter le jeu de cette courte prescription, certaines banques ont tendance à prononcer trop rapidement la déchéance du terme et à initier une procédure de saisie immobilière à la suite d'une ou de deux échéances impayées en faisant signifier un commandement de payer valant saisie immobilière, oubliant l'envoi de cette mise en demeure préalable.

Le débiteur dispose donc d'un argument de défense efficace grâce à la contestation de la validité et de l'existence de la déchéance du terme.

Le cas échéant, le débiteur pourra :

- faire annuler la procédure de saisie vente immobilière initiée à son encontre ;
- faire jouer la prescription bancaire de deux ans ;
- contester les intérêts du prêt lorsque le TEG est erroné ;
- solliciter la condamnation de la banque au paiement de dommages et intérêts pour le préjudice subi du fait de l'irrégularité de la déchéance du terme et de l'ensemble des procédures d'exécution qui s'en seraient suivies ;
- imposer à la banque de mettre en place un nouvel échéancier de remboursement du crédit.

Le recours aux services d'un avocat spécialisé peut s'avérer précieux puisqu'il permettra d'analyser les vices, fautes et carences de la banque mais aussi de négocier éventuellement amiablement le sort de la dette selon les situations.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information **[\(en cliquant ici\)](#)**.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com