Image not found or type unknown

L'indemnité de remboursement anticipé en cas de licenciement d'un des époux

publié le **22/07/2015**, vu **8822 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Dans un arrêt, en date du 17 juin 2015, la Première Chambre civile de la Cour de Cassation a décidé que le remboursement anticipée ne peut donner lieu à une indemnité financière à la banque. En l'espèce, il s'agissait d'un couple marié qui avait souscrit plusieurs prêts immobiliers auprès d'une banque, lesquels ont souhaité renégocier le taux d'intéret de l'un de ces prêts. Cependant les époux et la banque ne sont pas parvenus à un accord. Les époux ont procédé au remboursement anticipé des prêts, par le biais d'un rachat de crédit auprès d'un autre établissement bancaire, et ont invoqué le licenciement de l'épouse.

Dans un arrêt, en date du 17 juin 2015, la Première Chambre civile de la Cour de Cassation a décidé que le remboursement anticipée ne peut donner lieu à une indemnité financière à la banque.

En l'espèce, il s'agissait d'un couple marié qui avait souscrit plusieurs prêts immobiliers auprès d'une banque, lesquels ont souhaité renégocier le taux d'intéret de l'un de ces prêts.

Cependant, les époux et la banque ne sont pas parvenus à un accord.

Les époux ont procédé au remboursement anticipé des prêts, par le biais d'un rachat de crédit auprès d'un autre établissement bancaire, et ont invoqué le licenciement de l'épouse.

Ils ont assigné la banque en restitution des indemnités de remboursement anticipé.

La Cour d'Appel de Lyon, le 23 janvier 2014, a accueilli la demande des époux en relevant que les emprunteurs avaient motivé leur décision de remboursement anticipé des prêts par le licenciement de l'un d'eux, ce que la banque conteste et a ainsi formé un pourvoi contre l'arrêt de la Cour d'Appel.

Le pourvoi a été rejeté par la Cour de Cassation.

La banque s'est référé à l'article L.312-21 alinéa 3 du Code de la consommation et a fait valoir que cette disposition ne pouvait s'appliquer " lorsque le remboursement anticipé du prêt a pour motif la volonté de l'emprunteur de renégocier les conditions du prêt souscrit à raison d'une diminution des taux d'emprunt ".

La Cour de Cassation a considéré que la Cour d'Appel avait à bon droit énoncé que le motif, qui tient à la réduction des taux d'intérêts, n'était nullement exclusif de celui tenant au licenciement (Cass. civ. 1re, 17 juin 2015).

Cet arrêt permet de s'arrêter sur l'hypothèse suivante:

Les emprunteurs ne devront en aucun payer une indemnité financière au profit de la banque

délaissée, lorsque l'un des coemprunteurs a été licencié, que le prêt immobilier a été "racheté" par une autre banque à un taux d'intéret réduit et que le prêt "racheté" a été remboursé par anticipation.

I. Le remboursement anticipé

Le remboursement du prêt peut parfois avoir lieu avant terme, de manière anticipé.

Le remboursement anticipé peut avoir lieu à la demande de l'emprunteur lui-même.

Pour cela il faut savoir envers qui le terme a été stipulé et s'il s'agit d'un contrat de prêt à titre gratuit ou au contraire à titre onéreux (Cass. civ., 29 juill. 1879– Cass. req., 21 avr. 1896).

Dans le prêt à titre gratuit, il est admis, que le terme est consenti en faveur de l'emprunteur (article 1187 du Code civil).

Le terme peut donc être libéré par anticipation.

Dans le prêt à titre onéreux, le terme profite autant aux deux parties.

Il en est déduit, qu'il ne peut être remis en cause que par une décision commune des parties (art. L. 228-75 du Code de commerce; Cass. req., 21 avr. 1896 – CE, 27 nov. 1878, 16 févr. 1888 et 7 déc. 1894).

Toutefois, une clause du contrat peut prévoir une restitution avant terme ou l'existence d'un texte particulier qui l'autorise, c'est le cas en matière de crédit à la consommation et de crédit immobilier (art. L. 311-29 et L. 312-21. du Code de la consommation).

II. L'indemnité de remboursement anticipé

Il faut tout de même prêter attention puisque l'emprunteur pourra être tenu de payer une indemnité de résiliation anticipée, laquelle, ne pourra excéder la valeur d'un semestre d' intérêt sur le capital remboursé au taux moyen du prêt, sans pouvoir dépasser 3 % du capital restant dû avant le remboursement (art. R. 312-2 du Code de la consommation).

Par ailleurs, pour un taux plus élevé que 4% , l’indemnité ne pourra dépasser 3 % du capital restant dû.

Hypothèse pour les contrats conclus à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi du 25 juin 1999 relative à l'épargne et à la sécurité financière:

Dans cette hypothèse, il n'y aura aucune indemnité due par l'emprunteur en cas de remboursement par anticipation (article L.312-21 du Code de la consommation).

- lorsque le remboursement est motivé par la vente du bien immobilier faisant suite à un changement du lieu d'activité professionnelle de l'emprunteur ou de son conjoint, en cas de décès ou encore en cas de cessation forcée de l’activité professionnelle « de ces derniers » (art. L. 312-21, al. 3 Code de la consommation).

Ainsi le licenciement exonère l'emprunteur du paiement de l'indemnité de remboursement anticipé.

Comme le rappelle l'arret du 17 juin 2015 (Cass. civ 1ère., 17 juin 2015), lorsque le licenciement concerne l'un des époux, les coemprunteurs n'auront pas à payer une indemnité de remboursement anticipé.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par ailleurs, il importe peu que les coempruteurs bénéficient, à l'occasion du rachat de leur prêt par une banque concurrente, d'un taux plus avantageux.

Seul compte le fait que le licenciement soit réel pour que l'indemnité ne soit pas due.

Toutefois si la banque a perçu cette indemnité, elle doit alors en restituer le montant aux coemprunteurs.

Indemnité conventionnelle de remboursement anticipé

Lorsqu'une clause prévoyant un reboursement anticipée a été inclue dans le contrat, elle est assortie d'une indemnité au profit du prêteur, dans la plupart des cas.

Cette indemnité n'est pas une pénalité.

En effet, elle procède d'un droit contractuel, puisqu'elle est mentionnée au contrat.

Elle ne peut être réduite par le juge conformément à l'article 1152 du Code civil (Cass. 1re civ., 7 oct. 1992 – Cass. 1re civ., 2 déc. 1992– Cass. com., 24 nov. 1993– Cass. com., 11 oct. 1994– Cass. com., 24 nov. 1994– CA Paris, 16 mai 1989).

Le montant de l'indemnité due par l'emprunteur doit être déterminé par référence à des éléments extérieurs à la volonté du prêteur et ne doit pas être fixé unilatéralement par le prêteur (Cass. com., 15 déc. 1992– Cass. 1re civ., 22 juin 1994– Cass. 1re civ., 9 mai 1996).

Enfin, il va s'en dire que le montant de l'indemnité ne saurait équivaloir à la somme en capital et en intérêts que l'emprunteur aurait versé s'il avait respecté l'échéance du terme, sans priver de tout intérêt concret la clause autorisant le remboursement anticipé.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan Dray

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 Paris

tél: 09.54.92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés