

COUR D'APPEL DE BORDEAUX

DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU : 23 NOVEMBRE 2017

(Rédacteur : Monsieur Alain DESALBRES, Conseiller)

N° de rôle : **17/03525**

SA CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE -BANQUE

c/

Monsieur Jean LANDAIS
Madame Annie AMEN épouse LANDAIS

Nature de la décision : **AU FOND**

Grosse délivrée le :

aux avocats

Décision déferée à la cour : jugement rendu le 20 avril 2017 (R.G. 16/00007) par le Juge de l'exécution de BERGERAC suivant déclaration d'appel du 06 juin 2017

APPELANTE :

SA CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE -BANQUE APPELANT : CREDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE-BANQUE, Société Anonyme au capital de 5 582 797,00 Euros, dont le siège est situé 1 rue du Dôme B.P. 102 - 67003 STRASBOURG CEDEX , immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le numéro 568 501 282, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

sis 1 rue du Dôme B.P. 102 - STRASBOURG CEDEX - 67003 FRANCE

Représentée par Me Jordan SARAZIN substituant Me Emmanuel JOLY, avocats au barreau de BORDEAUX

INTIMÉS :

Jean LANDAIS

né le 12 Février 1934 à BERGERAC (24100)
de nationalité Française, demeurant 18 rue Arnault Daniel - 24100 Bergerac

Annie AMEN épouse LANDAIS

née le 26 Novembre 1945 à BERGERAC (24100)
de nationalité Française, demeurant 18 rue Arnault Daniel - 24100 BERGERAC

Représentés par Me Hugo tahar JALAIN, avocat au barreau de BORDEAUX et assistés de Me Astrid de JESSEY substituant Me Katia DEBAY avocat au barreau de VERSAILLES

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 10 octobre 2017 en audience publique, devant la cour composée de :

Monsieur Roland POTEE, Président,
Monsieur François BOUYX, Conseiller,
Monsieur Alain DESALBRES, Conseiller,

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Annie BLAZEVIC

ARRÊT :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

EXPOSE DU LITIGE ET DE LA PROCÉDURE

Suivant acte notarié en date du 4 septembre 2012, le Crédit Foncier et Communal d'Alsace et de Lorraine, ci-après dénommé Crédit Foncier, a accordé à madame Annie AMEN épouse LANDAIS et son mari Jean LANDAIS un crédit d'un montant de 59.000 € au taux d'intérêt de 6,20 % et à un taux annuel effectif global de 7,82 %. Ce prêt, remboursable en 192 mensualités, a été garanti par l'inscription d'une hypothèque sur un immeuble situé au 18 de la rue Daniel Arnault dans la commune de BERGERAC.

Plusieurs lettres recommandées avec accusés de réception en date des 8, 17 et 29 juin 2015 ont été adressées par l'établissement financier aux débiteurs aux fins de les mettre en demeure de régler des échéances de prêt impayées.

Dans un courriel en réponse, les époux LANDAIS ont indiqué à leur créancier que l'absence de tout envoi de la copie de l'offre de prêt immobilier de leur part entraîne l'absence de tout règlement et d'établissement d'une proposition d'apurement.

Une nouvelle correspondance adressée par le CRÉDIT FONCIER a informé les débiteurs de la possibilité du prononcé de la déchéance du terme en l'absence de règlement au 30 août 2015.

Le 6 novembre 2015, l'organisme prêteur a fait délivrer aux emprunteurs un commandement de payer valant saisie immobilière. Sa publication est intervenue le 26 novembre de la même année.

Le cahier des conditions de vente de l'immeuble a été déposé par le créancier le 25 janvier 2016, jour de la délivrance aux débiteurs d'une assignation pour l'audience d'orientation.

Le 12 mai 2016, le tribunal de grande instance de Bergerac a rejeté le recours formé par les époux LANDAIS à l'encontre de la décision de la commission de surendettement des particuliers ayant prononcé l'irrecevabilité de leur demande.

Par jugement du 20 avril 2017, le juge de l'exécution du Tribunal de grande instance de BERGERAC a :

- Dit que, faute d'intégrer les frais de garantie hypothécaire, le TAEG annoncé par le Crédit Foncier et figurant dans l'acte notarié de prêt est erroné ;

- En conséquence, dit que la stipulation d'intérêts conventionnels est nécessairement nulle et que doit lui être substitué le seul intérêt légal ;

- Dit que par application du taux de l'intérêt légal en cours en 2012 soit 0,71 % au lieu du taux conventionnel de 6,20%, à la date du prononcé de la déchéance du terme les époux LANDAIS n'étaient débiteurs d'aucune somme à l'égard de la Banque de sorte que la déchéance du terme n'était pas encourue ;

- En conséquence et faute pour le Crédit Foncier de prouver l'existence d'une créance certaine, liquide et exigible lors de la délivrance du commandement aux fins de saisie immobilière, déclare nul ledit commandement et nuls par voie de conséquence tous les actes qui sont la suite et la conséquence de ce commandement ;

- Ordonné main levée immédiate aux frais du poursuivant ;

- Débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

- Laisse les dépens à la charge du Crédit Foncier.

Le Crédit Foncier a relevé appel de cette décision le 4 mai 2017.

Par acte en date du 6 juin 2017, l'établissement financier a assigné à jour fixe les époux LANDAIS.

Dans ses dernières écritures du 9 octobre 2017, le Crédit Foncier demande :

- la confirmation du jugement attaqué en ce qu'il a décidé que la mise en œuvre de la déchéance du terme était régulière ;

- la réformation de la décision pour le surplus et notamment en ce qu'il a déclaré nul le commandement de payer valant saisie immobilière du 6 novembre 2015 et tous les actes consécutifs au prétendu motif qu'en raison de la substitution du taux légal au taux conventionnel le CFCAL ne détiendrait pas de créance certaine, liquide et exigible à l'encontre des époux LANDAIS ;

- le débouté des époux LANDAIS de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;

- le prononcé de l'irrecevabilité de la demande de nullité de la stipulation d'intérêts conventionnels et en toute hypothèse mal fondée ;

- le prononcé de la prescription ou de l'irrecevabilité de la demande de nullité de la stipulation d'intérêts conventionnels fondée sur la prétendue absence de communication de la durée de la période ;

- l'autorisation de déposer une note en délibéré pour répondre suite à la communication de la pièce numéro 15 par les époux LANDAIS ;

- de dire et juger que sa créance est certaine, liquide et exigible ;

En conséquence,

- la constatation de la régularité de la procédure de saisie immobilière engagée, le commandement de payer valant saisie qui a été délivré suivant exploit de Maître Annick MASSON, Huissier de justice à BERGERAC, en date du 6 novembre 2015 et publié au Service de la Publicité Foncière de BERGERAC le 26 novembre 2015 volume 2015 S numéro 00036 ;

- la mention de la créance retenue du CFCAL en principal, frais, intérêts et autres accessoires, la somme de 60 102,55 € arrêtée à la date du 15 octobre 2015 outre intérêts, frais et accessoires jusqu'au règlement définitif ;

- que soit ordonnée la vente forcée des biens et droits immobiliers saisis et renvoyer le poursuivant devant le Juge de l'Exécution immobilier du Tribunal de Grande Instance de BERGERAC afin que soit fixé l'audience à laquelle il sera procédé à la vente forcée sur la mise à prix de 60 000,00 € ;

- de dire que le débiteur saisi ou tout occupant de son chef sera tenu de laisser visiter les lieux et que le poursuivant pourra faire assurer la visite des biens mis en vente, à raison de deux fois deux heures, par Maître Annick MASSON avec faculté de substitution en cas d'empêchement de sa part, lequel, s'il n'est pas huissier, pourra, si besoin est, se faire assister d'un huissier et qu'il pourra, si besoin est, être procédé à l'ouverture des portes par le mandataire désigné par le poursuivant, en présence d'un huissier, si lui-même n'est huissier, avec l'assistance d'un serrurier le cas échéant, conformément à l'article L 142-1 du code des procédures civiles d'exécution, et au besoin avec le concours de la force publique ;

- de dire que le poursuivant sera autorisé afin d'attirer les enchérisseurs et ce en application de l'article R 322-37 du code des procédures civiles d'exécution, à faire paraître une publicité complémentaire à raison de deux insertions dans le journal SUD OUEST et une parution sur le site internet www.encheresjudiciaires.com ;

- la condamnation des époux LANDAIS à lui verser la somme de 3.500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens et frais de procédure ;

- qu'il soit ordonné que les dépens seront employés en frais privilégiés de vente.

Suivant leurs conclusions en date du 6 octobre 2017, les époux LANDAIS sollicitent la confirmation du jugement attaqué et en conséquence, à titre principal :

- la constatation que le taux annuel effectif global est de 8,21 % au lieu de 7,82% comme indiqué dans l'offre de prêt du 20 juillet 2012 et le contrat de prêt du 4 septembre 2012, en l'absence de la prise en compte dans son calcul des frais de garantie hypothécaire,

- la constatation que le CRÉDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE a calculé les intérêts sur 360 jours au lieu de 365 ou 366 jours en violation de la jurisprudence consumériste,

- la constatation de l'absence de mention de la durée de la période dans l'offre de prêt par l'établissement financier ;

- le prononcé de la nullité de la stipulation conventionnelle d'intérêts,

- que soit ordonnée la substitution des intérêts légaux aux intérêts conventionnels,

- la fixation à 7.914,30 € de leur créance (évaluée à fin août 2015) à l'encontre du CRÉDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE-BANQUE,

- qu'il soit dit et jugé que leur créance à l'encontre de l'établissement bancaire est supérieure aux échéances impayées réclamées et ayant fondé la déchéance du terme,

- qu'il soit dit et jugé en conséquence que la déchéance du terme ne peut produire effet,

- la constatation du fait que la créance du CRÉDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE-BANQUE n'est donc pas certaine, liquide, exigible,

A titre subsidiaire, au visa de l'article R.322-21 du Code des procédures civiles d'exécution, les appelants réclament l'autorisation de procéder à la vente amiable de l'immeuble pendant un délai de 4 mois.

A titre très subsidiaire, sur le fondement de l'article 1152 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance numéro 2016-131 du 10 février 2016, les époux LANDAIS souhaitent la réduction de l'indemnitaire forfaitaire à la somme d'un euro et la constatation que la créance du CRÉDIT FONCIER n'est pas liquide et exigible,

A titre infiniment subsidiaire, les appelants sollicitent la fixation de la mise à prix, en cas de vente forcée, à un montant de 178.000 €.

En tout état de cause, les époux LANDAIS réclament la condamnation de l'établissement bancaire à leur verser la somme de 2.500 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'au paiement des entiers dépens.

L'affaire a été examinée à l'audience du 10 octobre 2017.

MOTIVATION

Sur la demande de communication d'une note en délibéré par le CRÉDIT FONCIER

Au regard de la tardiveté de la date de communication de la pièce numéro 15 par les époux LANDAIS, le conseil du CRÉDIT FONCIER est, sous le forme d'une note en délibéré devant être adressée tant à la cour qu'à la partie adverse dans un délai maximal de quinze jours suivant la date d'audience, autorisé à formuler des observations en réponse.

Ce document est parvenu au greffe de la Cour le 20 octobre 2017.

Sur le TAEG afférent au contrat de prêt

Il n'est pas contesté que le crédit consenti aux époux LANDAIS est soumis aux règles prescrites par le code de la consommation.

Le taux annuel effectif global résulte de la loi n° 2010-737 du 1^{er} juillet 2010 et du décret n° 2011-135 du 1^{er} février 2011. Il s'applique aux crédits à la consommation et non pas aux crédits immobiliers. Il est calculé selon la méthode d'équivalence et est supérieur aux taux effectif global.

Il appartient aux emprunteurs de démontrer le caractère inexact du TAEG figurant dans le contrat de prêt.

Il convient d'indiquer que **les deux rapports de monsieur JOUFFREY**, bien que soumis à la contradiction, ne constituent que des documents réalisés à la demande d'une partie. L'arrêt à intervenir ne peut se fonder uniquement sur ces pièces pour asseoir sa décision. La production par les époux LANDAIS d'autres éléments de preuve, tendant à confirmer le contenu des deux rapports, est nécessaire pour leur prise en compte.

Aux termes des dispositions de l'article L313-1 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle de l'ordonnance numéro 2016-301 du 14 mars 2016, pour la détermination du taux effectif global du prêt, comme pour celle du taux effectif pris comme référence, sont ajoutés aux intérêts les frais, commissions ou rémunération de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dûs à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt, même si ces frais, commissions ou rémunérations correspondent à des débours réels.

L'alinéa 3 de ce texte énonce que pour les contrats de crédit entrant dans le champ d'application du chapitre 1^{er} du présent titre, le taux effectif global, qui est dénommé "taux annuel effectif global", ne comprend pas les frais d'acte notarié.

Il convient de préciser que seuls sont exclus du calcul du TAEG les honoraires et émoluments perçus par le notaire intervenu à l'acte. En conséquence, la somme de 626 € n'a pas à être intégrée dans le calcul du taux.

Les frais inhérents à la garantie hypothécaire, prise en qualité de sûreté du prêt consenti, sont nécessairement inclus dans le TAEG à la condition qu'ils soient précisément déterminés dans l'acte notarié ou dans tout document contractuel ultérieur.

Les parties admettent que le montant des frais de garantie s'élève à la somme de 610 €.

L'établissement bancaire se contente de souligner que les premiers calculs opérés par Mr JOUFFREY sont inexacts sans fournir cependant des éléments en réponse confortant la valeur du taux mentionnée dans le contrat de crédit.

Les éléments chiffrés utiles pour déterminer le TAEG sont donc les suivants :

- montant de l'emprunt : 59.000 € ;
- montant des frais de dossier : 1.121 € ;
- montant des frais de mandataire : 3.900 € ;
- montant du coût de la garantie hypothécaire : 610 €.
- montant des 192 échéances de prêt : 485,24 € (hors assurance).

Il ressort très clairement, au regard des calculs opérés par la Cour qui a pris en considération les critiques formulées par le CRÉDIT FONCIER et utilisé la méthode d'équivalence, que le TAEG est en réalité de 8,01%.

Or, il résulte de l'annexe D de l'article R313-1, dans sa rédaction antérieure à celle de l'ordonnance numéro 2016-301 du 14 mars 2016, que le résultat du calcul est exprimé avec une exactitude d'au moins une décimale. Lorsque le chiffre est arrondi à une décimale particulière, la règle suivante est d'application : si le chiffre de la décimale suivant cette décimale particulière est supérieur ou égal à 5, le chiffre de cette décimale particulière sera augmenté de 1.

Dès lors, il résulte de la combinaison des données chiffrés figurant dans les deux rapports rédigés par M. JOUFFREY, de l'absence de démonstration par l'établissement bancaire de la véracité du taux annuel effectif global mentionné dans le contrat de prêt par la production d'éléments chiffrés et des calculs réalisés par la Cour qu'une différence d'un plus d'un dixième est constatée.

La décision de première instance sera donc confirmée sur ce point.

Sur les conséquences du montant erroné du TAEG dans le contrat de prêt

La mention d'un taux annuel effectif global erroné dans l'écrit constatant un contrat de prêt emporte la nullité du taux conventionnel et son remplacement par le taux légal.

Il n'est donc pas opportun d'examiner les arguments tirés de la durée sur laquelle ont été calculés les intérêts ainsi que sur l'absence de mention de la durée de la période sur l'offre de prêt.

L'organisme prêteur doit par conséquent restituer aux emprunteurs les excédents d'intérêts indûment perçus.

Comme l'observe le juge de l'exécution, il s'avère ainsi, au regard des nouveaux calculs

opérés en prenant en considération le taux légal qui ne sont d'ailleurs pas contestés par l'appelante, que les époux LANDAIS ont remboursé une somme de 7.914,30 €.

Or, compte-tenu du montant exigé par le CRÉDIT FONCIER au titre de l'existence d'échéances impayés, qui représente la somme de 2.785,80 €, le créancier n'était donc pas muni d'une créance liquide, certaine et exigible à la date de délivrance du commandement de payer.

Aucune déchéance de terme ne pouvait donc être prononcée.

Dès lors, la procédure subséquente initiée par le CRÉDIT FONCIER n'est plus fondée juridiquement de sorte que la juridiction de première instance a justement prononcé la nullité du commandement de saisie immobilière et des actes postérieurs.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

La décision de première instance sera également confirmée sur ce point. Au regard des frais exposés par les époux LANDAIS en cause d'appel, il y a lieu de condamner le CRÉDIT FONCIER à leur verser une somme de 2.000 € (deux mille euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

- confirme en toutes ses dispositions le jugement rendu le 20 avril 2017 par le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Bergerac ;

Y ajoutant ;

- Condamner la S.A. CRÉDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE à verser à madame Annie AMEN épouse LANDAIS et monsieur Jean LANDAIS ensemble une somme de 2.000 € (deux mille euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

- condamne la S.A. CRÉDIT FONCIER ET COMMUNAL D'ALSACE ET DE LORRAINE au paiement des entiers dépens.

L'arrêt a été signé par Roland POTEÉ, Président et par Annie Blazevic, greffier auquel il a remis la minute signée de la décision.

Le Greffier

Le Président