



CONTRAT & PATRIMOINE

Dans ce numéro

Consommation

Banque

Fonds de commerce et commerçants

#CONSOMMATION

● *Clauses abusives : consommateurs, soyez de bonne foi !*

La clause, dépourvue d'ambiguïté et donnant au prêteur la possibilité, sous certaines conditions, de résilier le contrat de prêt non souscrit de bonne foi, ne crée pas, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties.

Bien qu'elle ait vocation à protéger les intérêts du consommateur, la législation relative aux clauses abusives ne dispense pas ce dernier de faire preuve de bonne foi s'il entend en bénéficier. En témoigne un arrêt du 20 janvier 2021. Une banque avait consenti un prêt immobilier à deux emprunteurs. Les conditions générales du contrat prévoyaient, à l'article 9-1, une exigibilité du prêt par anticipation, sans que le prêteur ait à remplir une formalité judiciaire quelconque, en cas de fourniture de renseignements inexacts sur la situation de l'emprunteur, dès lors que ces renseignements étaient nécessaires à la prise de décision du prêteur. Soutenant que les emprunteurs avaient produit de faux relevés de compte à l'appui de leur demande de financement, la banque s'est prévaluée de l'article précité pour prononcer la déchéance du terme, puis les a assignés en paiement.

La cour d'appel de Paris a accueilli cette demande et la Cour de cassation approuve : « l'arrêt [d'appel] relève que la stipulation critiquée limite la faculté de prononcer l'exigibilité anticipée du prêt aux seuls cas de fourniture de renseignements inexacts portant sur des éléments déterminants du consentement du prêteur dans l'octroi du prêt et ne prive en rien l'emprunteur de recourir à un juge pour contester l'application de la clause à son égard. Il ajoute qu'elle sanctionne la méconnaissance de l'obligation de contracter de bonne foi au moment de la souscription du prêt ». La haute juridiction en conclut que, « de ces constatations et énonciations, la cour d'appel, qui a implicitement mais nécessairement retenu que la résiliation prononcée, ne dérogeait pas aux règles de droit commun et que l'emprunteur pouvait remédier à ses effets en recourant au juge, a déduit, à bon droit, que, nonobstant son application en l'absence de préavis et de défaillance dans le remboursement du prêt, la clause litigieuse, dépourvue d'ambiguïté et donnant au prêteur la possibilité, sous certaines conditions, de résilier le contrat non souscrit de bonne foi, ne créait pas, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 1^{re}, 20 janv. 2021, n° 18-24.297

#BANQUE

● *Prescription en cas de défaut d'information de l'emprunteur*

Le délai de prescription de l'action en responsabilité pour défaut d'information de l'emprunteur sur l'étendue des risques couverts par l'assurance souscrite commence à courir au moment du refus de garantie opposé par l'assureur.

En 2007, un emprunteur avait obtenu un crédit immobilier pour lequel il avait également adhéré au contrat d'assurance de groupe souscrit par la banque. Placé en arrêt maladie en 2012, l'emprunteur s'est prévalu de la couverture des échéances par la police d'assurance. Cependant, la prise en charge lui a été refusée, dès lors qu'il avait atteint l'âge au-delà duquel le risque maladie n'était plus couvert. À la suite d'échéances impayées, la banque a prononcé la déchéance du terme et a sollicité paiement auprès de la caution, laquelle s'est retournée contre l'emprunteur qui, pour tenter de se libérer de son prêt, à invoquer la responsabilité de la banque pour manquement à son devoir de conseil. Sans s'attacher aux manquements éventuels, les juges du fond ont retenu la prescription de l'action en réparation de l'emprunteur puisqu'il s'était écoulé plus de cinq ans entre l'exercice de l'action et la conclusion du contrat.

→ Com. 6 janv. 2021, n° 18-24.954

- ↳ Se posait alors la question suivante : le point de départ du délai de prescription doit-il être fixé à la date de la conclusion du contrat ou reporté à la date du refus de garantie opposé par l'assureur ?
- La Cour de cassation rappelle que les « actions personnelles ou mobilières entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ». Elle indique que lorsqu'un prêteur n'a pas suffisamment informé l'emprunteur sur les risques couverts par l'assurance souscrite, le dommage consiste alors en « la perte de la chance de bénéficier d'une [...] prise en charge », lequel se réalise « au moment du refus de garantie opposé par l'assureur ». Dès lors, ce refus constitue « le point de départ du délai de prescription de l'action en responsabilité exercée par l'emprunteur ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#FONDS DE COMMERCE ET COMMERÇANTS

● Loi Pinel : applicabilité aux baux en cours et imprescriptibilité du réputé non écrit

La loi Pinel, en ce qu'elle prévoit le caractère non écrit des clauses ayant pour effet de faire échec aux dispositions des articles L. 145-37 et L. 145-41 du code de commerce, est applicable aux baux en cours. L'action tendant à voir réputer non écrites de telles clauses n'est pas soumise à prescription.

La loi dite Pinel du 18 juin 2014 visait à soutenir une offre commerciale et artisanale diversifiée sur le territoire français en favorisant le développement des très petites entreprises. Ainsi a-t-elle notamment rénové le régime des baux commerciaux, modifiant en particulier l'article L. 145-15 du code de commerce. Tandis que les clauses d'un contrat de bail commercial qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement ou aux dispositions des articles L. 145-4, L. 145-37 à L. 145-41, du premier alinéa de l'article L. 145-42 et des articles L. 145-47 à L. 145-54 étaient jusque-là frappées de nullité, elles sont désormais réputées non écrites. Dans un arrêt du 19 novembre 2020, la Cour de cassation a précisé, d'une part, que cette nouvelle disposition est applicable aux contrats en cours et, d'autre part, que l'action tendant à voir réputer non écrite de telles clauses n'est pas soumise à la prescription.

Le propriétaire de locaux commerciaux avait délivré un commandement de payer au preneur, puis l'avait assigné en référé en acquisition de la clause résolutoire. Un arrêt du 19 novembre 2015 avait déclaré acquise ladite clause, mais il fut cassé par un arrêt de la troisième chambre civile du 27 avril 2017. Le 13 janvier 2016, le preneur assigna le propriétaire afin de voir déclarer réputée non écrite la clause de révision du loyer stipulée au bail, annuler le commandement de payer et, subsidiairement, se voir accorder des délais de paiement rétroactifs et la suspension des effets de la clause résolutoire. Le propriétaire souleva l'irrecevabilité des demandes. La cour d'appel rejeta la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action et déclara la clause de révision stipulée dans le contrat de bail réputée non écrite. La Cour de cassation a approuvé.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 19 nov.
2020, n° 19-20.405
.....



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.