



Jean-Louis Guillot

Plan d'épargne-logement. Obligation de consentir le prêt sauf situation de surendettement (oui)

Cassation 1^{re} chambre civile du 3 juin 1997

Depuis l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 27 mai 1986 ^① il apparaissait clairement que le banquier ne pouvait refuser l'octroi d'un prêt d'épargne-logement à l'issue de la phase d'épargne dudit plan. En effet, la 1^{re} chambre civile avait relevé que «le régime de l'épargne-logement tel qu'il résulte des textes qui ont fait l'objet d'une codification aux articles L. 315-1 à L. 315-6 et R. 315-1 à R. 315-42 du Code de la construction et de l'habitation, a pour objet de permettre l'octroi de prêts aux personnes physiques qui ont fait des dépôts à un plan d'épargne-logement – dont le caractère contractuel d'épargne à terme est une catégorie particulière – et qui affectent cette épargne au financement de certains logements».

En conséquence, la Cour de cassation avait considéré que «lorsque le plan d'épargne-logement est venu à terme, le souscripteur peut dans la limite d'un montant maximum fixé par voie réglementaire, demander et obtenir un prêt correspondant aux intérêts acquis sur ce plan et, le cas échéant, sur celui des personnes visées à l'article R. 315-35 du code précité et qu'aucune disposition ne subordonne ce droit au prêt à des conditions tenant à l'endettement de l'emprunteur».

La décision rendue par la 1^{re} chambre reposait sur le fait que le plan d'épargne-logement est un contrat conclu entre la banque et le souscripteur, sa nature contractuelle étant affirmée par son appellation légale et par les dispositions de l'article R. 315-25 du Code de la construction et de l'habitation et qu'aux termes de l'article R. 315-34 qui stipule que «lorsque le plan d'épargne-logement est venu à terme, le souscripteur peut demander et obtenir le prêt», la banque est dans l'obligation de lui octroyer ce concours.

Ainsi que plusieurs commentateurs l'avaient écrit : dans le cas d'un plan d'épargne-logement il faut considérer que l'ouverture même du plan implique l'octroi, au terme de ce plan, du crédit demandé par le client et que le banquier s'est irrévocablement obligé à consentir. L'institution de l'épargne-logement a précisément pour finalité première de permettre au déposant d'obtenir un prêt à l'issue de la phase d'épargne. Comme l'écrivait Jean-Louis Rives-Lange, «le plan d'épargne-logement implique une ouverture de crédit conditionnelle, mais irrévocable» ^②.

Pour ces commentateurs, c'est au moment de la conclusion du contrat de plan d'épargne-logement et de la promesse de crédit que le banquier doit apprécier la solvabilité et l'éventuelle insolvabilité de l'emprunteur. Si le banquier estime la

solvabilité du souscripteur insuffisante, il doit refuser alors la souscription du contrat de plan d'épargne-logement.

Cette solution avait été critiquée dans la mesure où, entre la conclusion du contrat et la demande de prêt, la situation du souscripteur a pu se dégrader et qu'en conséquence, il serait déraisonnable de contraindre un établissement de crédit à consentir un prêt à une personne dont on sait pertinemment qu'elle est et sera dans l'impossibilité de respecter ses obligations, c'est-à-dire de payer les amortissements du crédit.

Il résultait donc de cette jurisprudence que la banque ne pouvait refuser l'octroi d'un prêt épargne-logement au souscripteur d'un plan, quel que soit le motif invoqué et ce, même si ce dernier subissait un endettement excessif.

Ce principe ne souffrait qu'une exception en matière de garantie. L'article R. 315-14 dispose en effet qu'une garantie hypothécaire et une assurance sur la vie peuvent être exigées par l'établissement prêteur. Cette exigence du prêteur en matière de garantie figure non seulement dans le texte réglementaire précité, mais encore dans les conventions-types que chaque établissement habilité à effectuer des opérations d'épargne-logement a dû passer avec le ministère de l'économie et des finances.

Ce droit conféré aux établissements de crédit ne peut être contesté dans son principe et les pouvoirs publics en ont rappelé l'existence à plusieurs reprises, notamment dans la circulaire du 19 mars 1976 ^③ ainsi que dans plusieurs réponses ministérielles.

Il convient toutefois que le banquier n'utilise pas cette faculté qui lui est reconnue pour trouver un prétexte à son refus d'octroyer des prêts d'épargne-logement en abusant de son droit d'exiger des sûretés. En d'autres termes, les garanties exigées doivent être normales et correspondre à ce qui est habituellement exigé en pareil cas par la plupart des établissements de crédit.

Hors donc l'exigence de garanties, la Cour de cassation avait consacré un droit au prêt d'épargne-logement pour le souscripteur d'un contrat de plan épargne-logement auquel la banque ne pouvait se soustraire, fut-ce en invoquant le surendettement de l'emprunteur.

Les textes relatifs au régime de l'épargne-logement n'ont pas été modifiés depuis cet arrêt du 27 mai 1986. Toutefois, la loi du 31 décembre 1989, dite loi Neiertz, relative au surendettement des particuliers a introduit dans notre droit de

① Cass. 1^{re} civ. du 27 mai 1986, Bull. civ. 1986 n° 139 ; JCP 1987 - II - 20811, RTD Immobilier 1986 p. 493 ; Banque avril 1987 p. 411, Revue de droit bancaire et de la bourse, mars-avril 1987 p. 9.

② Banque avril 1987, n° 471 p. 411, obs. J.-L. Rives-Lange.

③ Circulaire du 19 mars 1976, JO du 21 mars 1976.

nouvelles dispositions qui s'imposent aux établissements de crédit.

C'est ainsi que l'article 12 alinéa 5 de cette loi, codifié aujourd'hui sous l'article L. 331-7 du Code de la consommation précise que dans l'hypothèse où la Commission de surendettement est appelée à recommander les mesures prévues par ledit texte qui prévoient notamment le report ou le rééchelonnement des échéances du prêt, ou/et la réduction du taux des intérêts, «*elle prend en compte la connaissance que pouvait avoir chacun des créanciers, lors de la conclusion des différents contrats, de la situation d'endettement du débiteur*». «*Elle peut également vérifier que le contrat a été consenti avec le sérieux qu'imposent les usages professionnels*».

Ces principes généraux s'appliquent à tous les établissements de crédit pour tous les prêts aux particuliers, y compris aux prêts d'épargne-logement. Les sanctions édictées par la loi Neiertz sont lourdes pour les établissements prêteurs qui manquent à leurs obligations.

Outre les dispositions rappelées ci-dessus, l'article L. 331-7 prévoit aussi qu'en cas de vente forcée du logement du débiteur principal grevé d'une inscription bénéficiant à un établissement de crédit ayant fourni des sommes nécessaires à son acquisition, la Commission peut, par décision spéciale et motivée, réduire le montant de la fraction des prêts immobiliers restant due aux établissements de crédit après la vente, dans des proportions telles que son paiement soit compatible avec les ressources et les charges du débiteur.

Il résulte de ces dispositions législatives que le banquier qui accorde inconsidérément un prêt d'épargne-logement à un client sachant que la situation de celui-ci est lourdement endettée, s'expose dorénavant au risque de voir amputer, éventuellement de façon significative, le montant de sa créance lorsque la commission statuera en cas d'échec de sa mission de conciliation. Dès lors, la question de la pérennité de la jurisprudence issue de l'arrêt du 27 mai 1986 était posée.

Il paraissait impossible de maintenir ce droit au prêt d'épargne-logement pour le souscripteur du plan, alors que par ailleurs, le législateur, dans le cadre de la loi tendant à lutter contre le surendettement des ménages, impose aux établissements de crédit d'être vigilants dans l'octroi des concours et de veiller à ce que leurs clients emprunteurs ne soient pas en situation de surendettement lors de la mise en place des crédits.

Comment, dès lors, faire grief à une banque de refuser l'octroi d'un prêt d'épargne-logement à un client qu'elle sait manifestement incapable de faire face à ses engagements ? C'était là toute la question posée à la 1^{re} chambre civile de la Cour de cassation dans l'affaire qui lui était soumise.

Un établissement de crédit avait refusé d'octroyer un prêt d'épargne-logement à l'un de ses clients au motif que celui-ci se trouvait frappé d'une interdiction d'émettre des chèques au moment de la demande de crédit et que celle-ci était intervenue quelques mois après un transfert du plan chez l'établissement en cause. Le souscripteur, face à ce refus, avait néanmoins par la suite

acheté un bien immobilier au moyen d'un prêt bancaire contracté auprès d'un autre établissement de crédit. C'est dans ces conditions que le souscripteur du plan avait assigné la banque en paiement d'une somme représentant le surcoût du financement par rapport au prêt d'épargne-logement dont il n'avait pu bénéficier.

En première instance comme en appel ^③, le souscripteur du plan fut débouté aux motifs qu'en matière d'épargne-logement l'appréciation de la solvabilité de l'emprunteur est effectuée selon les critères retenus pour les autres prêts immobiliers, que le souscripteur n'avait pas justifié les motifs de son interdiction bancaire et qu'il lui appartenait de démontrer que celle-ci n'affectait pas sa solvabilité. La 1^{re} chambre civile a cassé l'arrêt d'appel et jugé qu'«*au terme de la période d'épargne, la banque était tenue, sauf situation de surendettement, d'accorder à l'emprunteur le prêt auquel elle s'était obligée lors de la conclusion du contrat, dès lors que les conditions légales et réglementaires étaient réunies*».

La lecture de la solution pourrait amener à penser que la Cour de cassation a maintenu sa jurisprudence antérieure en offrant un véritable droit à prêt au souscripteur d'un plan d'épargne-logement. En fait, l'examen de cet arrêt doit amener à d'autres conclusions.

1. L'arrêt du 27 mai 1986 avait considéré, comme cela a été rappelé, qu'il existait un droit à prêt inconditionnel au profit du souscripteur d'un plan d'épargne-logement puisque le prêt devait être consenti, même si le candidat emprunteur était surendetté puisque la Cour de cassation avait alors relevé qu'aucune disposition ne subordonnait ce droit au prêt à des conditions tenant à l'endettement de l'emprunteur.

Dans l'arrêt du 3 juin 1997, la 1^{re} chambre civile, au contraire de cette décision de 1986, précise que ce droit à prêt existe, sauf situation de surendettement. Il appartient donc à l'établissement de crédit d'étudier la demande du souscripteur du plan d'épargne-logement et de refuser le prêt s'il lui apparaît que son client est en situation de surendettement.

L'introduction de cette nouvelle condition a le mérite de rendre cohérente l'application de la loi Neiertz avec le régime de l'épargne-logement.

2. Par ailleurs, il est bien entendu que l'exigence de sûreté de la part de l'établissement prêteur demeure parfaitement applicable et le refus de l'emprunteur de fournir des garanties habituellement exigées par les banques pour ce type d'opération peut légitimer le refus de consentir un prêt d'épargne-logement. En effet, dans ce domaine, les textes relatifs à la fourniture de garanties n'ont pas été modifiés depuis leur promulgation et la loi Neiertz n'a apporté aucun changement dans ce domaine.

3. Une question reste en suspens concernant l'application de cette jurisprudence résultant de l'arrêt du 3 juin 1997, elle concerne la notion de surendettement.

^③ Cour d'appel de Paris, 2^e chambre section B du 18 novembre 1994.



La banque doit consentir le prêt d'épargne-logement à son client souscripteur du plan, sauf situation de surendettement. Faut-il considérer que l'exception introduite par la Cour de cassation ne concerne que les personnes qui, au moment de la demande de prêt, font l'objet d'une procédure devant la Commission de surendettement des particuliers ?

La réponse à cette question ne peut qu'être négative. D'une part, une telle solution irait à l'encontre du but poursuivi par le législateur dans le cadre de la loi du 31 décembre 1989 visant à lutter contre le surendettement des particuliers et d'autre part, elle serait inconciliable avec les règles de la procédure de surendettement.

L'établissement de crédit doit refuser la mise en place d'un prêt d'épargne-logement dès lors qu'après examen de la demande de crédit formulée par le souscripteur du plan, il lui apparaît que celui-ci est surendetté ou trop lourdement endetté.

Sur ce point, il est parfaitement cohérent avec les dispositions de l'article L. 331-7 du Code de la consommation que la commission de surendettement et les juges du fond prennent en compte la connaissance que pouvait avoir le banquier lors de la conclusion du contrat de prêt de la situation d'endettement du débiteur, soit pour recommander des mesures diminuant les droits du créancier qui aurait néanmoins contracté en connaissant la situation financière du débiteur, soit pour justifier le refus de consentir un prêt d'épargne-logement compte tenu de l'endettement de ce dernier.

4. Il faut noter, en dernier lieu, que la cassation prononcée dans cette affaire par la 1^{re} chambre civile ne va pas à l'encontre de cette interprétation des principes énoncés par l'arrêt. Dans l'affaire qui était soumise à la Cour de cassation, deux élé-

ments de fait devaient être pris en compte. D'une part la banque avait refusé l'octroi du prêt d'épargne-logement en raison de l'interdiction bancaire frappant le demandeur et d'autre part, ce dernier avait pu obtenir un prêt ordinaire auprès d'un autre établissement de crédit.

Le fait que le souscripteur du plan soit frappé d'une interdiction bancaire traduit, assez souvent des difficultés financières, toutefois, elle n'est pas pour autant synonyme d'insolvabilité comme l'avait retenu la cour d'appel de Paris. Cette interdiction bancaire peut avoir de nombreuses causes étrangères à un surendettement telles : la négligence, l'erreur de l'émetteur du chèque, une gêne de trésorerie passagère qui entraîne le rejet d'un chèque, la mésentente entre les deux co-titulaires d'un compte-joint, etc.

Il semblerait que dans le présent cas d'espèce, l'interdiction bancaire ne traduisait pas une réelle insolvabilité de l'emprunteur puisqu'un autre établissement de crédit avait accepté de lui consentir un prêt bien que les conditions financières de celui-ci aient été plus onéreuses que celles d'un prêt épargne-logement.

En conclusion, il apparaît très clairement de ce nouvel arrêt de principe de la Cour de cassation que les établissements de crédit ne doivent consentir un prêt d'épargne-logement aux souscripteurs de plans, que dès lors que trois conditions sont réunies à savoir que :

- le prêt réponde aux conditions légales, réglementaires et contractuelles en vigueur en matière d'épargne-logement ;
- l'emprunteur consente les garanties demandées par le prêteur dès lors que celles-ci correspondent à celles qui sont habituellement réclamées en pareil cas par les établissements de crédit ;
- la situation d'endettement du débiteur le permette. ■