

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE STRASBOURG

Copie exec. à :

JUGEMENT DU 28 AOUT 2018

Me [REDACTED]

Me Charles-edouard PELLETIER

DEMANDEURS :

Le

Mme [REDACTED]
née le [REDACTED] à [REDACTED]
de nationalité Française
demeurant [REDACTED]

Le Greffier

représentée par Me Charles-edouard PELLETIER, avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire 57

M. [REDACTED]
né le [REDACTED] à [REDACTED]
de nationalité Française
demeurant [REDACTED]

représenté par Me Charles-edouard PELLETIER, avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire 57

DEFENDERESSE :

[REDACTED]
inscrite au RCS de STRASBOURG sous le n° [REDACTED] prise en la
personne de son représentant légal
dont le siège social est sis [REDACTED]

représentée par Me [REDACTED] avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire [REDACTED]

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

[REDACTED], Juge, Président,

assisté de [REDACTED], Greffière

OBJET : Prêt - Demande en nullité du contrat ou d'une clause du contrat

DÉBATS :

A l'audience publique du 05 Juillet 2018 à l'issue de laquelle le Président, [REDACTED], Juge, statuant en formation de Juge Unique a avisé les parties que le jugement serait prononcé par mise à disposition au greffe à la date du 28 Août 2018.

JUGEMENT :

Contradictoire en Premier ressort,
Rendu par mise à disposition au greffe
Signé par [REDACTED], Juge et par [REDACTED], Greffière

EXPOSÉ DU LITIGE

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont contacté en 2010 la [REDACTED] en vue d'assurer le financement de la construction de leur maison d'habitation.

Une offre a été émise par la banque le 2 juin 2010, portant sur les trois prêts suivants :

- un premier prêt dénommé "Tout habitat FACILIMMO" portant le numéro 63041829460, d'un montant de 30 900 €, remboursable en 300 échéances au taux de 3,5% ;
- un second prêt également dénommé "Tout habitat FACILIMMO" portant le numéro 63041829471, d'un montant de 115 500 €, remboursable en 300 échéances au taux de 4,1% ;
- un troisième prêt dénommé "Prêt 0% MINISTERE DU LOGEMENT", portant le numéro 63041829482, remboursable à taux zéro en 288 échéances.

L'offre a été acceptée et les trois prêts ont été débloqués sur le compte des emprunteurs.

Par courrier du 3 juin 2011, la banque informait les emprunteurs d'une divergence entre le montant de revenus déclaré par les emprunteurs au titre de l'année 2009 et le montant retenu par l'administration fiscale, impliquant que le prêt à taux zéro auquel ils avaient droit n'était pas de 30 900 €, mais de 18 252,63 €.

Elle indiquait donc que leur compte avait été débité de la différence, soit 12 647,37 €.

Un prêt complémentaire de 12 647 € était accordé aux emprunteurs, portant le numéro 63047149662, au taux de 4,1%.

Par acte d'huissier délivré le 12 mai 2016, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont fait citer la [REDACTED] devant ce tribunal.

En l'état de leurs dernières conclusions, ils demandent au tribunal :

- de constater, subsidiairement dire et juger qu'ils remboursent indûment deux fois le montant de 12 647,37 € ;
- de constater, subsidiairement dire et juger que la banque a reconnu détenir un indu pour ce montant de 12.647,37 € et qu'elle a reconnu par écrit que cet indu doit leur être restitué ;
- de condamner la banque à leur restituer la somme de 12.647,37 € ;

Subsidiairement

- de condamner la banque à calculer le montant des échéances réellement dues sur la base d'un prêt à taux zéro de 18 253,63 euros, et à rembourser les sommes indûment perçues ;

En tout état de cause :

- de condamner la banque à leur payer le montant du taux d'intérêt de 7% qu'aurait appliqué la banque en cas de défaillance, soit 885,32 € ;
- de constater, subsidiairement dire et juger que la responsabilité de la banque au titre de son devoir de conseil est pleinement engagée ;
- de condamner la banque au paiement d'une somme de 2.000,00 € de dommages intérêts du fait des manquements au devoir de conseil ;
- de constater, subsidiairement dire et juger, que l'attitude de la banque doit être analysée en une résistance abusive ;
- de condamner la banque au paiement d'une somme de 3.000,00 € en réparation de cette résistance abusive ;
- de condamner la banque aux entiers frais et dépens de la procédure, ainsi qu'au paiement d'une somme de 4.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- de déclarer la décision à intervenir exécutoire par provision.

Ils exposent :

- qu'alors que la somme de 12 647,37 € a été débitée de leur compte, ils remboursent actuellement le prêt à taux zéro sur la base de 30 900 € comme s'il n'avait pas été réduit à 18 252,63 € ;
- que cette réduction provient d'une erreur de la banque qui s'est trompée dans ses calculs et qui les a ensuite contraints à souscrire un crédit à la consommation pour la différence de 12 647,37 € ;
- que la somme de 12 647,37 € dort sur un compte d'attente depuis qu'elle a été débitée de leur compte, au lieu de leur être restituée ;
- qu'à cette restitution de 12 647,37 € doit être ajouté le montant des intérêts au taux de 7% qui aurait été appliqué par la banque en cas de défaillance, soit un montant de 885,32 € ;

- que la responsabilité de la banque est également engagée du fait de ses manquements à son devoir de conseil, justifiant l'octroi de dommages et intérêts.

La défenderesse s'oppose à la demande en faisant valoir :

- que Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont obtenu un prêt de 30.900,00 €, dont le montant a été intégralement débloqué, ce qu'ils ne contestent pas, et dont ils doivent donc remboursement ;
- qu'ils ont par ailleurs fait l'objet d'une sanction par la SGFGAS d'un montant de 12.643,37 € correspondant à l'avantage indûment perçu, soit la différence entre le montant total du prêt (30.900,00 €) et le montant auquel ils avaient en réalité droit, sur la base du revenu définitivement retenu par l'Administration Fiscale (18.252,63 €) ;
- que la somme 12.643,37 € a été reversée à l'Etat en application de l'article R 318 22 II du code de la construction et de l'habitation dans sa version applicable au litige ;
- qu'elle n'a en aucun cas manqué à son obligation de conseil, les emprunteurs étant parfaitement informés des risques liés au prêt à taux zéro tant sur l'offre de prêt que sur la fiche d'information pré-contractuelle annexée à l'offre ;
- qu'elle s'est montrée particulièrement accommodante sur le plan commercial puisqu'elle a consenti un prêt à un taux de 4,10 % (égal au taux d'intérêt du contrat de prêt immobilier) soit un taux avantageux pour un prêt à la consommation ;
- que les demandeurs ont nécessairement reçu une notification de l'Administration en application des dispositions de l'article R 318-22 du CCH sans qu'ils fassent valoir aucune observation sur l'écart entre les revenus mentionnés pour obtenir le prêt à taux zéro et les revenus résultant de leurs déclarations fiscales ;
- que les demandeurs ne remboursent en aucune façon 12.643,37 € "en trop", mais ont simplement été tenus de payer cette sanction prévue par le code de la construction et de l'habitation, outre le remboursement total du crédit qui leur a été effectivement consenti.

Elle demande au tribunal :

- d'enjoindre en tant que de besoin aux demandeurs de produire l'ensemble de leur dossier fiscal pour les revenus de l'année 2009 (avis d'imposition 2010) ainsi que la justification des revenus déclarés dans le cadre du dossier de prêt à taux zéro, et les échanges concernant la demande de remboursement de l'avantage tels que prévus par l'article R 318 22 du CCH ;
- de déclarer en tout état de cause la demande mal fondée ;
- de débouter les demandeurs de leurs fins et conclusions ;
- de les condamner aux dépens, ainsi qu'à un montant de 1500,00 € au titre de l'article 700 du CPC.

Sur ce :

Vu les conclusions récapitulatives des demandeurs notifiées par RPVA le 5 février 2018 ;
Vu les conclusions de la défenderesse notifiées par RPVA le 30 mai 2018 ;
Vu l'ordonnance de clôture rendue le 31 mai 2018 ;

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il résulte des dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 31 janvier 2005 relatif aux conditions d'application des dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements en accession à la propriété, que les ressources de l'emprunteur à prendre en compte pour le calcul de l'avance dont celui-ci peut bénéficier sont appréciées selon les modalités suivantes :

- Lorsque l'offre de prêt à taux zéro intervient entre le 1er janvier et le 31 mars, les revenus fiscaux à prendre en compte correspondent aux revenus de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre. Dans ce cas, le bénéficiaire est en mesure de fournir à l'établissement de crédit l'ensemble des avis d'imposition correspondant sur lesquels figurent les revenus fiscaux de référence.

- En revanche lorsque, comme en l'espèce, l'offre de prêt intervient entre le 1er avril et le 31 décembre, les ressources à prendre en considération sont celles de l'année précédant l'offre de prêt, soit en l'espèce l'année 2009.

Dans ce cas, l'emprunteur peut ne pas être en mesure de fournir les avis d'imposition qui sont généralement reçus au cours du mois de septembre.

Il doit alors déclarer à l'établissement de crédit ses revenus fiscaux de référence et devra, dès réception des avis d'imposition et au plus tard le 31 décembre de l'année de l'émission de l'offre d'avance, les transmettre à l'établissement de crédit.

En cas de différence entre les revenus déclarés par l'emprunteur et les revenus fiscaux de référence ressortant des avis d'imposition, le montant du prêt à taux zéro ainsi que ses modalités de remboursement devront être régularisés.

Le courrier adressé le 3 juin 2011 aux emprunteurs par le [REDACTED] E montre que les emprunteurs ont bien adressé leur avis d'imposition à la banque et que le débit de 12 647,37 € constitue cette régularisation, selon les propres termes de la banque, et non une sanction.

Le montant du prêt à taux zéro n'est donc que de 18.252,63€ après cette régularisation et un tableau d'amortissement conforme aurait dû être établi par la banque.

Le débit de la somme de 12 647,37 € ne peut correspondre, comme le soutient la défenderesse, à la sanction prévue par l'article R318-22 du code de la construction et de l'habitation, libellé comme suit, dans sa rédaction applicable au jour de l'offre de prêt :

"I. - Dans le cas où les conditions relatives à la justification des ressources déclarées par l'emprunteur, prévues aux alinéas huit à treize du I de l'article 244 quater J du code général des impôts et à l'article R. 318-5 ci-dessus, n'ont pas été respectées par lui et afin de permettre à l'Etat d'ordonner le remboursement de l'avantage dont l'emprunteur a indûment bénéficié, l'établissement de crédit communique au ministre chargé du logement ou, le cas échéant, à l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1, au plus tard le 31 mars, les informations nominatives concernant les offres d'avance qu'il a faites l'année précédente et concernant :

- les emprunteurs qui ne lui ont pas transmis, après relance de sa part, le ou les avis d'imposition requis ;*
- les emprunteurs dont le ou les avis d'imposition font apparaître, par rapport aux revenus fiscaux de référence déclarés, un écart justifiant une réduction de l'avantage dont ils ont bénéficié, à moins que l'avance n'ait fait l'objet d'une régularisation avec l'emprunteur avant cette date dans les conditions fixées par l'arrêté prévu à l'article R. 318-5.*

II. - Au vu des informations communiquées par l'établissement de crédit, le ministre chargé du logement ou, le cas échéant, l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1 invite le bénéficiaire de l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, à faire part de ses observations dans un délai de deux mois.

A l'expiration du délai, le ministre chargé du logement, le cas échéant sur proposition de l'organisme mentionné à l'article R. 312-3-1, demande le remboursement de l'avantage indûment perçu par l'emprunteur. Le titre exécutoire porte :

- dans le cas mentionné au deuxième alinéa du présent article, sur le reversement d'une somme équivalente à celle du crédit d'impôt dont l'établissement de crédit a bénéficié en contrepartie de l'avance accordée à l'emprunteur, majorée de 25 % ;*
- dans le cas mentionné au troisième alinéa du présent article, sur le reversement d'une somme égale à la différence, majorée de 25 %, entre la somme correspondant au crédit d'impôt dont l'établissement de crédit a bénéficié en contrepartie de l'avance accordée à l'emprunteur et celle correspondant à celui dont il aurait bénéficié si le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année précédant l'offre de prêt avait été pris en compte pour l'attribution de l'avance. Si la durée de la période de remboursement, ou, s'il y a lieu, de différé, a été réduite en application des dispositions de l'article R. 318-12, la somme correspondant au crédit d'impôt dont l'établissement de crédit aurait bénéficié si le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année précédant l'offre de prêt avait été pris en compte pour l'attribution de l'avance est calculée sur la base de la durée de remboursement ou, s'il y a lieu, de différé, la plus proche de celle retenue par l'emprunteur.*

La créance est recouvrée au profit de l'Etat par les comptables du Trésor, selon les modalités prévues pour les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

L'établissement de crédit informe l'emprunteur de ces dispositions dès l'émission de l'offre de prêt."

Cette sanction, pour le cas où les avis d'imposition font apparaître, par rapport aux revenus fiscaux de référence déclarés, un écart justifiant une réduction de l'avantage perçu, ne consiste donc pas à rembourser à l'Etat le montant de l'avance dont l'emprunteur a indûment bénéficié, soit la somme de 12 647,37 €, comme le soutient la défenderesse, mais en un reversement d'une somme égale à la différence, majorée de 25 %, entre la somme correspondant au crédit d'impôt dont l'établissement de crédit a bénéficié en contrepartie de l'avance accordée à l'emprunteur et celle correspondant à celui dont il aurait bénéficié si le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition au titre de l'année précédant l'offre de prêt avait été pris en compte pour l'attribution de l'avance.

Par ailleurs, cet article prévoit que cette somme recouvrée au profit de l'Etat par les comptables du Trésor et non par l'organisme bancaire.

Les copies d'écran produites par la défenderesse ne prouvent d'ailleurs absolument pas que la somme de 12 647,37 € ait été versée à l'Etat, l'un de ces documents mentionnant au contraire "régularisation par avenant", confortant ainsi l'exposé ci-dessus.

La banque a donc commis une faute en ne rectifiant pas le montant du prêt à taux zéro ainsi que ses modalités de remboursement.

Elle sera condamnée à faire le nécessaire, ainsi qu'à restituer aux emprunteurs les montants éventuellement trop perçus.

Il ne peut en revanche pas être question de condamner la banque à verser aux demandeurs la somme de 12 647,37 €, dès lors qu'ils n'avaient pas droit en 2009 à l'octroi d'un prêt à taux zéro de 30 900 €.

Les demandeurs ne démontrent pas que la banque ait manqué à son obligation de conseil au moment de l'octroi du prêt, l'offre de prêt ayant apparemment été faite sur la base des revenus qu'ils avaient déclarés.

Dès lors que la banque leur a consenti, pour compléter le crédit, un prêt au même taux que le prêt immobilier principal, aucun grief ne peut être retenu quant à l'octroi d'un crédit à la consommation.

Il ne sera donc pas fait droit à la demande de dommages et intérêts fondée sur un manquement à l'obligation de conseil.

En revanche, la résistance de la banque à rectifier le montant et les modalités de remboursement du prêt à taux zéro, comme la lenteur dont elle a fait preuve dans la gestion du dossier, en fournissant le 30 décembre 2015 une réponse erronée à une question posée le 11 mai 2015, justifient l'octroi d'une somme de 1500,- € à titre de dommages et intérêts.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire rendu en premier ressort :

CONDAMNE la [REDACTED] à calculer le montant des échéances réellement dues par Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sur la base d'un prêt à taux zéro de 18 253,63 €, à établir un nouveau tableau d'amortissement, et à leur rembourser les sommes apparaissant indûment perçues du fait de ce nouveau calcul ;

ASSORTIT cette condamnation d'une astreinte de 150 € (cent cinquante euros) par jour de retard commençant à courir un mois après la signification de la présente décision et dans la limite de 90 jours, sauf à ce qu'il soit statué à nouveau ;

CONDAMNE la [REDACTED] à payer à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] la somme de 1500,- € (mille cinq cents euros) à titre de dommages et intérêts, ainsi que la somme de 2000,- € (deux mille euros) sur le fondement de l'article 700 du CPC ;

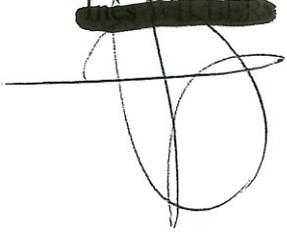
DEBOUTE [REDACTED] et Madame [REDACTED] leurs plus amples demandes ;

DEBOUTE la [REDACTED] sa demande au titre de l'article 700 du CPC ;

CONDAMNE la [REDACTED] aux dépens ;

ORDONNE l'exécution provisoire.

Le Greffier

[REDACTED]


Le Président

[REDACTED]


Substitués par le greffier
En vertu de l'article 103 du Code de Procédure Civile,
le greffier a procédé à la lecture de la présente décision
et a constaté que celle-ci a été lue et comprise par les parties
présentes et par leurs avoués. Il a constaté également que
celle-ci a été lue et comprise par les parties absentes et
par leurs avoués. Il a constaté que celle-ci a été lue et
comprise par les parties absentes et par leurs avoués.

Par conséquent, la présente décision est exécutoire
à l'égard de toutes les parties.
