

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 6

ARRÊT DU 08 SEPTEMBRE 2016

(n° , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/06125

Décision déferée à la Cour : Jugement du 20 Janvier 2015 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 14/00686

APPELANTE

SCI PAD

Prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

RCS Toulouse 523 058 220

[Adresse 1]

[Localité 1]

Représentée par Me Fiona BOURDON, avocat au barreau de PARIS, toque : G0169

Ayant pour avocat plaidant Me Alexandre BARBELANE, avocat au barreau de PARIS, toque : G0169

INTIMÉE

S.A. BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER

RCS Paris 381 804 905

[Adresse 2]

[Localité 2]

Représentée et ayant pour avocat plaidant Me Annie-Claude PRIOU GADALA de l'ASSOCIATION BOUHENIC & PRIOU GADALA, avocate au barreau de PARIS, toque : R080

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 17 mai 2016, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Caroline FÈVRE, conseillère et Madame Muriel GONAND, conseillère,

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Dominique LONNÉ, présidente

Madame Caroline FÈVRE, conseillère

Madame Muriel GONAND, conseillère

GREFFIÈRE, lors des débats : Madame Corinne de SAINTE MARÉVILLE

ARRÊT :

- Contradictoire

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

- signé par Madame Dominique LONNÉ, présidente et par Madame Josélita COQUIN, greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Par offre préalable émise le 14 janvier 2011 et acceptée le 26 janvier 2011, la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER a consenti à la SCI PAD un prêt d'un montant de 200.420 euros, portant intérêts au taux initial de 3,350 % pendant trois mois puis à taux variable Euribor 3 mois, majoré de 2,350 points, remboursable pendant une période de 180 mois sans amortissement du capital, puis pendant une période d'amortissement de 120 mois, le TEG indiqué étant de 3,865 %, et ce prêt étant destiné à financer l'acquisition de 487 parts sociales de la SCPI NOVAPIERRE et étant garanti par la délégation d'un contrat d'assurance-vie Perform Absolue Vie souscrit par son gérant, Monsieur [G], le 13 janvier 2010, par le nantissement des 487 parts de la SCPI NOVAPIERRE et par le cautionnement solidaire de M. [G] à hauteur de 200.420 euros.

Invoquant l'irrégularité du TEG mis en évidence par la société FINANCIÈRE MIRABEAU, la SCI PAD a assigné la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER devant le tribunal de grande instance de Paris, par exploit du 20 décembre 2013.

Par jugement rendu le 20/01/2015, le tribunal de grande instance de Paris a rejeté la demande de jonction, débouté la SCI PAD de l'intégralité de ses demandes, condamné la SCI PAD aux dépens augmentés de la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile au profit de la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER, dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

La déclaration d'appel de la SCI PAD a été déposée au greffe de la Cour le 19/03/2015.

Dans ses dernières écritures au sens de l'article 954 du code de procédure civile, signifiées le 31/3/2016, la SCI PAD demande à la Cour de:

- Infirmer dans son intégralité le jugement rendu le 20 janvier 2015 par le tribunal de grande instance de Paris,

Statuant à nouveau :

- Constater les erreurs de calcul du TEG et du coût total du prêt litigieux,
- Prononcer la nullité de la clause de stipulation d'intérêts du prêt litigieux,
- Prononcer la substitution du taux légal applicable au jour de la conclusion du contrat de prêt, soit 0,65%, au taux d'intérêt conventionnel et ordonner l'imputation des intérêts indûment perçus jusqu'à la date du jugement à intervenir, déduction faite des intérêts légaux alors échus, sur le capital restant dû,
- Enjoindre, sous astreinte de 200 euros par jour de retard à compter du 8<sup>ème</sup> jour suivant la signification du jugement à intervenir, la Banque Patrimoine Immobilier, de produire un nouvel avenant et un nouveau tableau d'amortissement, conforme à ce qui précède,

En tout état de cause :

- Débouter la Banque Patrimoine et Immobilier de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,
- Condamner la Banque Patrimoine et Immobilier à payer la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans ses dernières écritures au sens de l'article 954 du code de procédure civile, signifiées le 25/3/2016, la BANQUE PATRIMOINE et IMMOBILIER demande à la Cour de :

- Confirmer le jugement en toutes ses dispositions,
- Débouter la SCI PAD de son appel et de toutes ses demandes dirigées à son encontre,
- Condamner la SCI PAD à payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître PRIOU- GADALA avocat aux offres de droit

L'ordonnance de clôture est intervenue le 5/4/2016.

SUR CE

Considérant que la SCI PAD soutient que le TEG compris dans l'offre de prêt du 14 janvier 2011 est irrégulier et qu'il contrevient aux dispositions des articles L313-1 et R313-1 du Code de la consommation ; qu'elle prétend en premier lieu que le TEG ne comprend pas les frais liés à la gestion du contrat d'assurance-vie «Performance Absolue Vie», que la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER a conditionné l'octroi du prêt à la réalisation d'un nantissement du contrat d'assurance- vie souscrit le 13 janvier 2010, que les frais de gestion liés à ce contrat-vie doivent être intégrés dans la détermination du TEG, que l'article 15 des conditions générales du contrat d'assurance-vie prévoit le paiement par Monsieur [G] de frais de gestion à hauteur de 0,75% annuels prélevés au terme de chaque trimestre civil, que le montant des frais de gestion annuels pour un montant total de 180.000 euros s'élèvent à 1.350 euros et que ces frais de gestion devaient être inclus dans le calcul du TEG ;

Qu'elle indique en second lieu que le TEG annuel indiqué dans les différents documents contractuels n'est pas proportionnel au taux de période, que la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER a affiché un taux de période de 0,322 % et que le TEG aurait dû être de  $0,322 \% \times 12 = 3,864 \%$ , alors que la banque a mentionné un TEG de 3,865 % ; qu'elle mentionne que la seule approximation envisagée est la possibilité d'arrondir à une décimale le rapport entre la durée de l'année civile et celle de la période unitaire, que la banque a une lecture erronée de l'article R.313-1 du code de la consommation puisqu'elle en tire pour conséquence que l'erreur doit être supérieure à la décimale prescrite par cet article, que le TEG est donc manifestement erroné dans l'offre de prêt et que le taux de période est également erroné ;

Qu'elle allègue en troisième lieu que la durée de la période retenue dans le calcul des intérêts n'est pas précisée dans le contrat de prêt, en contravention avec les dispositions de l'article R313-1 du Code de la consommation et que la banque se contente d'indiquer que la périodicité des échéances est mensuelle, qu'elle n'a donc pas mentionné la durée de la période ;

Qu'elle affirme en quatrième lieu que les intérêts ne sont pas calculés sur la base d'une année civile de 365 jours, que 34 jours se sont écoulés entre le déblocage effectif des fonds du 1er mars 2011 et le prélèvement de la première échéance du 5 avril 2011, que le montant des intérêts sur cette période est de 634,11 euros alors qu'il aurait dû être de 704,23 euros sur une base de calcul de 365 jours et qu'il est manifeste que la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER a calculé le TEG selon l'usage bancaire d'une année bancaire de 360 jours ;

Qu'elle estime donc que la clause de stipulation d'intérêts conventionnels est nulle et qu'il doit être remplacé par le taux légal à la date du contrat, soit 0,65% ;

Considérant qu'en réponse aux moyens invoqués par la SCI PAD, la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER expose que Monsieur [G] a souscrit un contrat d'assurance-vie auprès de la société Performance Absolue Vie le 13 janvier 2010, soit plus d'un an avant la souscription du contrat de prêt, que la souscription du contrat d'assurance vie n'était pas une condition de l'octroi du prêt et que les frais de gestion liés au contrat d'assurance-vie ne peuvent être inclus dans le calcul du TEG ; qu'elle ajoute que le nantissement des 487 parts acquises de la SCPI NOVAPIERRE n'a représenté aucun coût; qu'elle affirme que le taux effectif global n'est pas erroné de ce chef ;

Qu'elle fait valoir également que la SCI PAD se prévaut à tort de l'absence de mention de la durée de période, dès lors que le tribunal a justement dit que le crédit était consenti pour les besoins de l'activité professionnelle de la SCI PAD et que l'article R313-1 du Code de la consommation n'est pas applicable à l'appelante ; qu'elle précise aussi que, s'agissant du taux de période, le TEG est de 3,865% pour un taux de période de 0,322 %, que le taux de période sans arrondi est égal à  $3,865\% / 12 = 0,322083333\%$ , que le taux de période sans arrondi à la troisième décimale multiplié par 12 est de:  $0,322083333 \times 12 = 3,864999996$ , arrondi à 3,865% conformément aux dispositions de l'article R 313-1 ;

Que sur l'intérêt conventionnel, elle rappelle qu'il appartient à l'emprunteur d'apporter la preuve que les frais normalement inclus dans le TEG n'ont pas été pris en compte et que le TEG est erroné ; qu'elle observe que le calcul de la société FINANCIÈRE MIRABEAU a été fait à partir d'une période de 34 jours, alors que le calcul se fait sur la base mensuelle + 4 jours, soit le montant de l'échéance + 4 jours ; qu'elle souligne que le rapport de la société FINANCIÈRE

MIRABEAU n'est pas fiable et que le TEG a bien été calculé sur une année civile de 365 jours ;

Qu'à titre subsidiaire, elle soutient qu'en application de l'article L312-33 du Code de la consommation, l'erreur du TEG est sanctionnée par la perte des intérêts dans la proportion fixée par le juge, qu'en vertu de l'article 1134 du code civil, les conventions légalement formées doivent être exécutées de bonne foi, ce qui n'est manifestement pas le cas de la SCI PAD qui est une professionnelle de l'immobilier et qui cherche à instrumentaliser une disposition législative pour échapper à ses obligations ;

Considérant qu'aux termes de l'article L313-1 du Code de la Consommation, 'dans tous les cas, 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 rémunérations de toute nature, directs ou indirects, y compris ceux qui sont payés ou dus 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 ;

Toutefois pour l'application des articles L312-4 à L312-8, les charges liées aux garanties dont les crédits sont éventuellement assortis ainsi que les honoraires d'officiers ministériels ne sont pas compris dans le taux effectif global défini ci-dessus, lorsque leur montant ne peut être indiqué avec précision antérieurement à la conclusion définitive du contrat. (...) ;

Considérant qu'aux termes de l'article L313-2 alinéa premier du Code de la consommation, 'le taux effectif global déterminé comme il est dit à l'article L313-1 doit être mentionné dans tout écrit constatant un contrat de prêt régi par la présente section' ;

Considérant qu'aux termes de l'article R313-1 du Code de la consommation, dans sa rédaction applicable au contrat, 'sauf pour les opérations de crédit mentionnées au 3° de l'article L311-3 et à l'article L312-2 du présent code pour lesquelles le taux effectif global est un taux annuel, proportionnel au taux de période, à terme échu et exprimé pour cent unités monétaires, le taux effectif global d'un prêt est un taux annuel, à terme échu, exprimé pour cent unités monétaires et calculé selon la méthode d'équivalence définie par la formule figurant en annexe au présent code. Le taux de période et la durée de la période doivent être expressément communiqués à l'emprunteur.

Le taux de période est calculé actuariellement, à partir d'une période unitaire correspondant à la périodicité des versements effectués par l'emprunteur. Il assure selon la méthode des intérêts composés, l'égalité entre, d'une part, les sommes prêtées et, d'autre part, tous les versements dus par l'emprunteur au titre du prêt, en capital, intérêts et frais divers, ces éléments étant, le cas échéant, estimés. (...)

Pour les opérations mentionnées au 3° de l'article L311-3 et à l'article L312-2, lorsque les versements sont effectués avec une fréquence autre qu'annuelle, le taux effectif global est obtenu en multipliant le taux de période par le rapport entre la durée de l'année civile et celle de la période unitaire. Le rapport est effectué, le cas échéant, avec une précision d'au moins une décimale' ;

Considérant que dans l'offre de prêt acceptée le 26 janvier 2011, il est indiqué que le coût total du crédit comprend les intérêts (138.152,74 euros), l'assurance groupe (19.542 euros) et les frais de montage (750 euros), soit un TEG de 3,865% calculé selon la méthode proportionnelle et un taux de période de 0,322% ;

Considérant que la SCI PAD soutient en premier lieu que les frais de gestion du contrat d'assurance-vie devaient être inclus dans le calcul du TEG, dès lors que la BPI a conditionné l'octroi du prêt à la réalisation d'un nantissement du contrat d'assurance- vie;

Considérant que le contrat d'assurance-vie a été souscrit par Monsieur [G] le 13 janvier 2010, que les frais de gestion afférents à ce contrat découlent de cette convention et qu'ils sont sans lien avec le crédit consenti le 26 janvier 2011 à la SCI PAD;

Considérant que la souscription du contrat d'assurance-vie n'était pas une condition de l'octroi du prêt et que les frais de gestion découlant de ce contrat ne peuvent constituer une charge liée exclusivement au prêt, de sorte qu'ils n'avaient pas à être intégrés dans le calcul du TEG ;

Considérant qu'il n'est pas allégué et en tout état de cause pas établi par la SCI PAD que la délégation du contrat d'assurance-vie et le nantissement des 487 parts sociales acquises de la SCI NOVAPIERRE ont engendré des frais à sa charge et qu'il n'est justifié d'aucune irrégularité du TEG à ce titre ;

Considérant que la SCI PAD indique également que le TEG n'est pas proportionnel au taux de période, que le taux de période est erroné et que la durée de la période n'est pas mentionnée ;

Considérant que l'article R313-1 du Code de la consommation, dans sa rédaction applicable au contrat, qui impose la communication du taux de période et sa durée, exclut de son champ d'application 'les opérations de crédit mentionnées au 3° de l'article L311-3", soit les crédits destinés à financer les besoins d'une activité professionnelle, ce qui est le cas du prêt consenti à la SCI PAD ;

Considérant par ailleurs que l'offre de prêt mentionne que la périodicité des échéances est mensuelle et que cette indication satisfait en l'espèce aux exigences de l'article R313-1 susvisé qui ne prévoit pas de formalisme particulier et qui n'impose pas une information plus précise ;

Considérant que la SCI PAD affirme que le taux de période est erroné en raison de l'absence de prise en compte des frais de gestion dans le calcul du TEG ;

Considérant qu'il a été dit que ces frais n'avaient pas à être inclus dans ce calcul et que la SCI PAD est donc mal fondée à prétendre que le taux de période est erroné pour ce motif ;

Considérant qu'elle affirme aussi que le TEG n'est pas proportionnel au taux de période et qu'il aurait dû être de  $0,322\% \times 12 = 3,864\%$  ;

Considérant qu'en application de l'article R313-1 susvisé, le taux effectif global est obtenu en multipliant le taux de période par le rapport entre la durée de l'année civile et celle de la période unitaire, ce rapport étant effectué, le cas échéant, avec une précision d'au moins une décimale ;

Considérant qu'en l'espèce, il est indiqué dans l'offre de prêt un TEG de 3,865 % et un taux de période de 0,322 % ;

Considérant que la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER fait valoir que le taux de période sans arrondi est égal à 0,322083333%, ce qui donne un TEG de  $0,322083333\% \times 12 = 3,864999996\%$ , arrondi à 3,865% ;

Considérant que la SCI PAD n'établit donc pas que le TEG mentionné n'est pas proportionnel à la valeur du taux de période exprimée sans arrondi ; qu'au surplus l'écart entre le TEG mentionné de 3,865 % et le taux allégué de 3,864% par la SCI PAD est de 0,001%, qu'il est inférieur à la décimale prescrite par l'article R313-4 du Code de la consommation, de sorte que le TEG n'est dès lors pas erroné au sens des dispositions de l'article susvisé ;

Considérant que la SCI PAD allègue encore que les intérêts auraient été calculés sur la base d'une année bancaire de 360 jours ;

Considérant qu'elle se fonde sur le calcul effectué dans une analyse établie en décembre 2013 par la société FINANCIERE MIRABEAU qui, à partir de la première échéance débitée de 707,39 euros, estime que la somme de 634,11 euros a été prélevée au titre des intérêts, pour une durée de 34 jours écoulée entre le déblocage des fonds du 1er mars 2011 et le prélèvement de la première échéance du 5 avril 2011, alors qu'elle aurait dû être de 704,23 euros sur une base de calcul de 365 jours ;

Considérant que le calcul proposé par la société FINANCIERE MIRABEAU est effectué à partir des seuls intérêts intercalaires dus entre le déblocage des fonds le 1er mars 2011 et le prélèvement de la première échéance du prêt le 5 avril 2011, alors que les intérêts intercalaires sont calculés de manière distincte et postérieurement à l'offre de prêt et qu'il est précisé dans cette offre que le coût total du crédit et le TEG ne tiennent pas compte des intérêts intercalaires éventuels ; que ce calcul est par ailleurs fait à partir de 34 jours et non sur la base du montant de l'échéance mensuelle augmentée de 4 jours ;

Considérant en conséquence que le calcul du taux conventionnel invoqué par la SCI PAD est dénué de pertinence et que cette dernière n'établit pas que les intérêts conventionnels ont été calculés sur la base de 360 jours ;

Considérant que la SCI PAD doit donc être déboutée de sa demande de nullité de la stipulation des intérêts conventionnels ;

Considérant que le jugement sera dès lors confirmé en toutes ses dispositions ;

Considérant que la SCI PAD, qui succombe, supportera ses frais irrépétibles et les dépens d'appel ;

Considérant qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER les frais non compris dans les dépens, exposés en appel et qu'il convient de condamner la SCI PAD à lui payer la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions.

Y ajoutant,

Condamne la SCI PAD à payer à la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER la somme de 2.000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Déboute les parties de toutes autres demandes.

Condamne la SCI PAD aux dépens d'appel qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT