N° RG 20/05420

- N° Portalis DBVX-V-B7E-NFP5

Décision du tribunal judiciaire de LYON

Au fond du 08 septembre 2020

4ème chambre

RG : 16/12091

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile A

ARRET DU 15 Juin 2023

APPELANTE :

S.C.I. LES BATELIERS

[Adresse 1]

[Localité 3]

représentée par Maître Lucie ANCELET, avocat au barreau de LYON, avocat postulant, toque : 653

et pour avocat plaidant Maître Eléonore DANIAULT, avocat au barreau de PARIS

INTIMEE :

S.A. CRÉDIT LYONNAIS

[Adresse 2]

[Localité 4]

représentée par Maître Pierre BUISSON, avocat au barreau de LYON, toque : 140

* * * * * *

Date de clôture de l'instruction : 14 Septembre 2021

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 28 Septembre 2022

Date de mise à disposition : 15 décembre 2022 prorogée au 16 mars 2023 puis au 29 juin 2023, avancée au 15 juin 2023, les avocats dûment avisés conformément à l'article 450 dernier alinéa du code de procédure civile

Audience présidée par Anne WYON, magistrat rapporteur, sans opposition des parties dûment avisées, qui en a rendu compte à la Cour dans son délibéré, assisté pendant les débats de Séverine POLANO, greffier.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Anne WYON, président

- Françoise CLEMENT, conseiller

- Julien SEITZ, conseiller

Arrêt contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties présentes ou représentées en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Anne WYON, président, et par Séverine POLANO, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

Suivant offre du 26 septembre 2012, la société Crédit Lyonnais (la banque) a consenti à la SCI Les Bateliers (ci-après la

SCI) un prêt immobilier d'un montant de 282 690 euros, remboursable sur 228 mois, au taux conventionnel de 3,70 %, le taux elfectif global (TEG) étant de 5,78 %.

Le 26 octobre 2016, faisant valoir que le contrat de prêt ne respectait pas les dispositions du code de la consommation et que le TEG indiqué serait inexact, la SCI a assigné la banque devant le tribunal de grande instance de Lyon en nullité de la stipulation de l'intérêt conventionnel et, subsidiairement, en déchéance du droit aux intérêts conventionnels.

Par jugement du 8 septembre 2020, le tribunal a débouté la SCI de ses demandes.

La SCI a relevé appel de cette décision le 7 octobre 2020.

Aux termes de ses dernières conclusions déposées le 20 mai 2021, elle demande, en substance, à la cour d'infirmer le jugement critiqué et de :

- constater la nullité de la clause d'intérêts prévue à l'acte de prêt

A titre subsidiaire :

- prononcer la déchéance du droit aux intérêts,

- condamner le Crédit Lyonnais à payer à la SCI les Bateliers la somme de 43513,88 euros en remboursement des intérêts indûment réglés au 28 novembre 2017, outre actualisation au jour de l'arrêt,

- dire et juger que le remboursement doit être soumis à l'intérêt au taux légal et condamner le Crédit Lyonnais à calculer les remboursements sur cette base

- condamner le Crédit Lyonnais à lui payer une somme de 950 euros en remboursement des factures de M. [N],

- si la cour s'estimait insuffisamment informée, ordonner une expertise

- condamner le Crédit Lyonnais à lui payer une somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les dépens.

Aux termes de ses dernières conclusions déposées le 13 septembre 2021, la banque demande, en substance, à la cour de :

- confirmer le jugement attaqué

- débouter la SCI de toutes autres demandes,

- la condamner à lui payer 5 000 euros supplémentaires au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens d'appel, avec application de l'article 699 du même code au bénéfice de Me Buisson, avocat,

- subsidiairement, limiter la déchéance des intérêts à une somme forfaitaire symbolique,

- plus subsidiairement, dire que le taux d'intérêt légal substitué au taux conventionnel est sujet aux variations que la loi lui apporte.

Il convient de se référer aux écritures des parties pour plus ample exposé de leurs prétentions et moyens.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 14 septembre 2021.

MOTIFS DE LA DÉCISION

La SCI fait valoir que le TEG figurant au contrat est erroné dans la mesure où les frais de courtage n'y ont pas été intégrés et soutient que le taux appliqué par la banque est calculé sur une base de 360 jours et non sur l'année civile. Elle se prévaut des dispositions du code de la consommation et conteste entrer dans la catégorie des emprunteurs professionnels. Elle soutient que le taux conventionnel doit, comme le taux effectif global, être calculé sur la base de l'année civile dans tout acte de prêt consenti à un consommateur ou à un non-professionnel.

La banque répond qu'elle n'avait pas connaissance du montant des frais de courtage lorsqu'elle a octroyé le prêt, leur facture étant postérieure de six mois à la conclusion du contrat, que le mode de calcul des intérêts, et que la différence entre le TEG dont se prévaut la SCI sur la base des conclusions de M. [N], expert privé, et celui qui figure au contrat n'excède pas 0,1, de sorte que le TEG contractuel n'est pas erroné.

Ainsi que l'a rappelé le tribunal, l'article L312-3 du code de la consommation dans sa rédaction applicable au contrat liant les parties est ainsi rédigé :

Sont exclus du champ d'application du présent chapitre :

1° Les prêts consentis à des personnes morales de droit public ;

2° Ceux destinés, sous quelque forme que ce soit, à financer une activité professionnelle, notamment celle des personnes physiques ou morales qui, à titre habituel, même accessoire à une autre activité, ou en vertu de leur objet social, procurent, sous quelque forme que ce soit, des immeubles ou fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance. (...)

Ce texte exclut donc du bénéfice des dispositions protectrices les prêts destinés à financer une activité professionnelle consistant à procurer des immeubles.

Il résulte de l'extrait du registre du commerce versé aux débats que l'objet social de la SCI est le suivant : 'acquisition

propriété administration utilisation exploitation par bail mise en valeur de tous biens et droits immobiliers'.

Il est constant qu'une SCI qui a pour objet social l'achat et la gestion de tous biens immobiliers exerce une activité professionnelle, peu important le nombre des immeubles qu'elle détient et son caractère familial (Cf Civ. 1ère, 27 mars 2019, n°18-50028).

En l'espèce, si la SCI familiale a acquis un bien destiné à l'habitation de ses associés, elle a agi dans l'exercice de son activité professionnelle et en vertu de son objet social.

Elle ne peut donc se prévaloir des dispositions relatives aux articles L311-1 et suivants du code de la consommation.

En ce qui concerne le calcul des intérêts conventionnels sur la base d'une année de 360 jours, la banque rappelle qu'aux termes du contrat, les intérêts courus entre deux échéances sont calculés sur la base de 360 jours, chaque mois étant compté pour 30 jours rapportés à 360 jours l'an (page 6 du contrat, en haut).

Elle précise que pour calculer les intérêts de chaque mois il est appliqué au capital restant dû 30/360 du taux annuel ou 1/12 du taux annuel ou encore 30,416666/365 du taux annuel (mois normalisé), les trois modes de calcul aboutissant au même résultat mathématique, qui est exact ainsi qu'elle le démontre dans ses écritures. Elle justifie en prenant pour exemple les échéances n°27 et 28 du prêt que les intérêts qu'elles comprennent sont bien égaux au capital restant dû, après paiement de l'échéance précédente, multiplié par le douzième du taux conventionnel annuel de 3,70%.

La critique sur ce point n'est donc pas fondée.

La cour constate par ailleurs que la SCI ne démontre pas avoir donné connaissance à la banque du montant des frais de courtage au moment de la conclusion du prêt, alors qu'elle-même ne les a eus que 6 mois plus tard, de sorte qu'il ne peut être reproché à la banque de ne pas les avoir incorporés dans le TEG, et que les calculs de M. [N], technicien sollicité par la SCI, ne mettent pas en évidence un TEG dont l'écart avec le TEG contractuel serait supérieur à la décimale, de sorte que les moyens correspondants ne sont pas fondés.

Le jugement critiqué sera donc confirmé.

La SCI, partie perdante, supportera les dépens et sera condamnée à payer à la banque une somme de 4 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, sa propre demande à ce titre étant rejetée.

PAR CES MOTIFS :

La cour, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

Confirme le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Lyon le 8 septembre 2020 dans toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

Condamne la SCI Les Bateliers aux dépens, avec droit de recouvrement direct au profit de Maître Pierre Buisson, avocat, par application de l'article 699 du code de procédure civile, et au paiement à la société Crédit Lyonnais d'une indemnité de 4 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, sa propre demande sur ce point étant rejetée.

LE GREFFIER LE PRESIDENT