

## **De l'incidence des fausses déclarations de l'emprunteur**

**Olivier Gout**

Professeur à l'Université Jean Moulin- Lyon 3

14-07-2014

Aveuglés par leur volonté de financer à tout prix un projet qui leur tient à cœur, les emprunteurs ne mesurent pas toujours les conséquences pouvant résulter de fausses déclarations au moment de la conclusion du prêt. L'arrêt rendu par la cour d'appel de Lyon le 3 avril 2014 vient pourtant montrer que les suites peuvent en être désastreuses.

En l'espèce, par acte notarié en date du 25 mai 2009, une banque consent à des époux un prêt immobilier pour l'acquisition de leur résidence principale d'un montant de 170 000 euros sous la forme d'un prêt à taux 0 % pour 17 200 euros et d'un prêt pour l'accession sociale à taux fixe de 152 800 euros. Deux ans plus tard, par courrier en date du 07 juillet 2011, la banque demande aux emprunteurs de confirmer que les documents remis en vue de l'obtention du prêt, notamment les relevés bancaires, n'étaient pas faux. Elle les informe par ailleurs de la suspension des opérations jusqu'à la clôture de leur compte bancaire intervenant le 09 juillet 2011. Dans un autre courrier, également daté du 07 juillet 2011, elle les informe qu'elle va solliciter la résolution judiciaire du contrat de prêt, ce qu'elle fait en décembre 2011 en justice.

Le tribunal de grande instance déboute cependant la banque de sa demande en résolution judiciaire du contrat au motif qu'elle ne rapporte par la preuve que les époux ont commis un manquement dans l'exécution d'une des obligations du contrat.

L'établissement de crédit interjette appel de cette décision.

Il se prévaut notamment de l'article 3 des conditions générales de l'offre de prêt qui stipule que la mise à disposition des fonds est conditionnée par l'exactitude des déclarations écrites des emprunteurs relatives à leurs revenus, leurs dettes, leur patrimoine et, le cas échéant à la justification de la réalisation d'un apport personnel.

Or il résulte des pièces du dossier soumis au juge que la société qui employait l'un des emprunteurs au moment de la conclusion du contrat de prêt n'existait pas, si bien que la fiche de paie transmise ne pouvait être véridique. Ainsi les informations transmises par l'un des emprunteurs concernant son emploi et les revenus y afférents sont fausses.

Relevant de surcroît que les époux ne produisaient aucun élément de preuve tels que les bulletins de salaire de l'un des emprunteurs, la cour d'appel de Lyon prononce la nullité du contrat de prêt.

On fera observer pour commencer que c'était bien de la nullité et non de la résolution du contrat dont il était question en l'espèce. D'ailleurs on peut se demander si le rejet de la demande de la banque par le tribunal de grande instance ne s'explique pas par ce mauvais choix quant au fondement juridique. S'en tenant strictement à la requête de l'établissement de crédit, qui sollicitait la résolution, et relevant que les obligations des emprunteurs quant à l'exécution du contrat étaient respectées, le tribunal a estimé que la demande de la banque n'était pas justifiée. Si tel était le cas on pourrait discuter cette position du tribunal. On peut en effet défendre l'idée, en retenant une conception large de l'objet du litige, que ce qui était demandé par le requérant c'était l'anéantissement du contrat. Il a d'ailleurs déjà été admis par la Cour de cassation la possibilité pour le juge du fond de requalifier une demande de résolution en une demande de nullité (v. par ex. Cass. com. 6 févr. 1978: *Bull. civ. IV*, n° 49). Mais on sait dans le même temps que la Cour de cassation fait aujourd'hui prévaloir une conception minimaliste de l'office du juge (V. not. Cass., ass. plén., 21 déc. 2007: *Bull. ass. plén.* n° 10) et que l'exigence du principe de concentrations des moyens limite considérablement les initiatives du juge.

Quoi qu'il en soit la cour d'appel de Lyon n'a pas été confrontée à cette difficulté puisque la lecture de l'arrêt apprend que la banque demandait à titre subsidiaire la nullité du contrat. Dès lors la juridiction d'appel s'appuie sur les articles 1116, 1134 (formation du contrat), 1147 et 1184 (exécution du contrat) pour rendre son arrêt. Le dol (art. 1116 du Code civil) constitue à n'en pas douter le fondement juridique le plus adapté à la situation pour prononcer la nullité du contrat.

Une fois la nullité prononcée, il convient de se demander quels en sont les effets et il faut ici constater que les conséquences sont extrêmement fâcheuses pour les emprunteurs.

Au regard de l'effet rétroactif qui s'attache à cette sanction, les parties doivent être remises dans la situation qui était la leur avant la conclusion du contrat. Concrètement cela signifie, que les emprunteurs doivent restituer intégralement la somme d'argent qui leur a été prêtée, ce qui peut les mettre dans une situation particulièrement délicate.

Par ailleurs, la banque sollicite une indemnisation pour le préjudice causé par l'anéantissement du contrat. Elle fait valoir qu'elle subit un dommage lié au remboursement anticipé du prêt et qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les conséquences de l'inexactitude des informations qui lui ont été transmises lors de la conclusion du contrat. La cour d'appel de Lyon, sensible à cet argument, fait droit à cette demande. Elle s'appuie d'ailleurs sur l'article 12 de la convention de prêt qui prévoit une indemnité de remboursement anticipé de 3 % du capital restant dû et condamne les emprunteurs à verser une somme de 5 206 euros à la banque.

Il est vrai que la nullité de l'opération ne se révèle guère avantageuse pour l'établissement de crédit qui se rémunère, faut-il le rappeler, sur les intérêts perçus. Mais on peut être plus dubitatif sur l'opportunité de mobiliser la clause de remboursement anticipé du prêt pour fixer l'indemnité de la banque. Surtout c'est le visa de l'article 1147 pour justifier l'indemnisation qui interroge. Il est bien

admis en effet qu'en cas de nullité pour dol, si la victime subit un préjudice, elle peut demander réparation mais sur le fondement de la responsabilité délictuelle puisque, rétroactivement anéanti, le contrat n'a plus d'existence juridique. Autrement dit, si l'indemnisation se justifiait en l'espèce, il convenait de l'allouer sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, mais certainement pas sur le fondement de la clause de remboursement anticipée du contrat annulée ou sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

Arrêt commenté :  
CA Lyon, 3 avril 2014, n° 12/08708