

- CONCLUSIONS -

- = -

POUR : Monsieur André LABORIE  
Madame Suzanne PAGES épouse LABORIE

SCP MALET, Avoué  
Maître LAIK, Avocat

CONTRE : COMMERZ BANK AG

SCP MERCIE-FRANCES

- = -

Eu égard aux éléments de la cause ci-après exposés, Monsieur et Madame LABORIE ont été bien fondés à relever appel de deux jugements rendus par la Chambre des Criées le 5 Septembre 1996 et le 13 Mars 1997.

RAPPEL DES FAITS

Monsieur et Madame LABORIE qui, dans le courant de l'année 1991, voulaient entreprendre des travaux d'agrandissement de leur maison d'habitation sise à SAINT ORENS, 2, rue de la Forge, ont été démarchés par une officine financière "ACTI-FINANCE" qui proposait des crédits immobiliers à des taux intéressants (8%) auprès d'organismes bancaires allemands, moyennant une rémunération de 5% du montant du prêt.

Ils signaient une offre de prêt le 16 Janvier 1992 par acte sous seing privé, puis par acte notarié au mois de Mars 1992, une affectation hypothécaire de leur maison d'habitation en garantie dudit prêt.

Dans le courant de l'année 1994, alors qu'ils respectaient scrupuleusement le remboursement de ce prêt, les époux LABORIE en demandaient le tableau d'amortissement aux termes de plusieurs lettres recommandées avec accusé de réception, demandes auxquelles il ne devait être répondu que par lettre du 21 Novembre 1994, indiquant qu'il était impossible d'établir un tableau d'amortissement.

Ne pouvant comprendre le mécanisme de ce prêt, les époux LABORIE cessaient le remboursement des échéances et le 30 Octobre 1995, la COMMERZ BANK AG diligentait un commandement aux fins de saisie immobilière.

Dans le cadre de la procédure de saisie, les époux LABORIE déposaient un dire afin que soit constaté les irrégularités affectant le contrat de prêt soumis aux dispositions de la loi du 13 Juillet 1979 et demandaient la déchéance du droit aux intérêts, rappelant en outre que la déchéance du terme ne saurait être ni acquise ni invoquée par la COMMERZ BANK AG eu égard aux circonstances de la cause.

Par un jugement incident du 5 Septembre 1996, la COMMERZ BANK AG était déchue d'une partie des intérêts contractuels, le prêt devant porter intérêts au taux légal français dans la limite maximum du taux contractuel de 8,5% et dit que les versements réalisés, y compris la commission d'intermédiaire devait être imputés exclusivement sur ces intérêts.

Les parties, par ailleurs, étaient invitées à présenter un décompte sur ces données lors de la réouverture des débats.

Dans le cadre de cette réouverture des débats, par jugement incident du 13 Mars 1997, la poursuite de la vente sur saisie était autorisée et ce pour l'audience du 29 Mai 1997.

Le jugement du 5 Septembre 1996 n'ayant jamais fait l'objet d'une signification, pas plus que d'un acquiescement exprès ou implicite, les époux LABORIE sont bien fondés à en relever appel, les irrégularités flagrantes contenues dans l'offre de prêt ne pouvant qu'entraîner la nullité dudit contrat et dès lors la déchéance totale du droit aux intérêts.

Que de ce fait, la poursuite de l'adjudication ne pouvait être ordonnée par le jugement du 13 Mars 1997 dont il est également relevé appel, la COMMERZ BANK AG ne justifiant d'aucune créance certaine et exigible.

#### DISCUSSION :

L'offre préalable de prêt du 16 Janvier 1992, souscrite par les époux LABORIE auprès de la COMMERZ BANK AG (filiale du CREDIT LYONNAIS), porte sur une somme libellée en DEUTSCH MARK de 207.000 DM.

Cette offre est soumise aux dispositions de la loi du 13 Juillet 1979, comme cela est expressément stipulé.

La Cour ne pourra que constater que cette offre ne contient pas les mentions obligatoires prescrites en cette matière par le Code de la Consommation et qu'elle est entachée d'irrégularités flagrantes destinées à contourner les dispositions d'ordre public de la loi protectrice des consommateurs instituée par le législateur.

Aux termes de la Loi du 13 Juillet 1979, Article L 312-8 du Code de la Consommation, l'offre préalable de prêt doit :

- Préciser la nature, l'objet et les modalités du prêt :

Or, l'offre de prêt rédigée en caractères minuscules pour moitié en allemand, et pour moitié en français, et ce dans une présentation qui semble présumer qu'on a voulu la rendre totalement incompréhensible, indique seulement qu'il s'agit d'un "prêt anticipé COMMERZ CREDIT BANK avec assurance-vie de DEUTSCHER LLOYD".

A moins de posséder des connaissances bancaires étendues ou une perspicacité peu commune, comment déceler à la lecture de ce libellé qu'il s'agissait, et pour reprendre les propres termes de la COMMERZ BANK AG dans ses écritures de première instance :

"d'un prêt in fine remboursable par mensualités comprenant des intérêts et une assurance-vie reversée par la COMMERZ BANK à la DEUTSCHER LLOYD, le capital étant quant à lui remboursé en une seule fois à la fin du prêt".

Compte tenu des spécificités du crédit consenti, une information élémentaire sur la nature du prêt devait être mentionnée dans l'offre, d'autant que la COMMERZ BANK AG avait délibérément négliger de joindre à l'acte l'échéancier des remboursements, reconnaissant au demeurant sur ce point sa totale défaillance, ce dernier n'étant toujours pas produit.

- Indiquer, outre le montant du crédit susceptible d'être consenti, et, le cas échéant, celui de ses fractions périodiquement disponibles, son coût total, son taux défini, conformément à l'Article L 313-1 ainsi que, s'il y a lieu, les modalités de l'indexation.

Concernant le montant du crédit susceptible d'être consenti, le montant est libellé en Deutsch Mark, ce qui, compte tenu des variations du taux de change, rend incertain le montant du capital remboursable, alors que les époux LABORIE ont cru toujours n'avoir emprunté qu'une somme fixe.

Concernant l'exigence de la mention du taux effectif global, l'acte porte dans une case uniquement le taux effectif annuel de 11,99% par référence à la loi sur l'usure, sans que soit précisé s'il correspond au taux effectif global.

La convention d'affectation hypothécaire signée par la suite indique qu'il s'agirait du taux effectif global.

Mais le taux effectif annuel de 11,99% porté dans les actes, ne correspond même pas au taux réel appliqué.

En effet, selon l'article L 313-1 du Code de la Consommation pour la détermination du taux effectif global, il faut ajouter : "aux intérêts conventionnels, les frais, commissions ou rémunérations de toute nature directes ou indirectes y compris celles qui sont payées ou dûes à des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit dans l'octroi du prêt".

Or, aucun des actes ne fait mention de la commission de 41.735,34 F versée à l'intermédiaire financier, Monsieur GOUILLON, exerçant sous l'enseigne "ACTI FINANCE".

Concernant le coût total du crédit, il est enfin indiqué qu'il s'agit d'une "estimation" fondée sur un taux nominal de 8,5%, ce taux étant convenu pour les trois premières années du prêt avec la précision que selon une convention actuellement en place (laquelle ?), le taux sera variable après ce délai, le coût total définitif pouvant être différer corrélativement du coût total sus-nommé !!!

- Enoncer en donnant une évaluation de leur coût, les stipulations, les assurances et les sûretés réelles ou personnelles exigées qui conditionnent la conclusion du prêt.

L'exigence de la COMMERZ BANK AG d'une garantie hypothécaire sur le bien immobilier appartenant aux époux LABORIE n'est pas évoquée dans l'offre de prêt préalable. (X)

La COMMERZ BANK AG ne peut faire référence aux stipulations contenues page 5 de l'offre où il est uniquement mentionné en franco-allemand, comme tout le reste du texte au demeurant : "évaluation du coût des hypothèques 30% und 30% kurssicherungszuschlag"....!

Ce libellé totalement incompréhensible ne saurait valoir comme une information valable exigée par le texte.

\*  
\* \*

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la plus totale opacité a été sciemment entretenue alors qu'il s'agissait d'une opération complexe avec une incertitude totale quant aux sommes que les concluants devaient réellement rembourser, le montant des mensualités à régler n'étant déterminé que pour les trois premières années alors que l'objectif de la loi du 13 Juillet 1979 a été d'assurer à l'emprunteur une information préalable sérieuse, que celui-ci pourra mettre à profit pendant le délai de réflexion qui lui est reconnu et imposé et il ne peut être admis que cette législation soit volontairement contournée par le biais de contrats conclus hors du territoire national.

La loi du 13 Juillet 1979 prévoit une sanction spécifique en l'article L 312-33 dernier alinéa du Code de la Consommation soit la déchéance du droit aux intérêts, en totalité ou dans la proportion fixée par le juge.

Que dans le jugement dont appel, une déchéance partielle du droit aux intérêts a été appliquée.

Que cette sanction semble bien légère eu égard aux pratiques constatées et n'est pas susceptible de faire cesser de tels agissements.

Qu'il conviendra, en conséquence, de prononcer la déchéance totale du droit aux intérêts, ce d'autant que la loi du 13 Juillet 1979, en son article 36, est déclarée d'ordre public.

Dès lors, la Cour de Cassation, par un arrêt du 20 Juillet 1994, a indiqué que le non respect des obligations édictées est sanctionné non seulement par la déchéance du droit aux intérêts mais encore par la nullité du contrat, censurant en cela l'arrêt de la Cour d'Appel qui avait écarté la demande de nullité pour la raison de principe selon laquelle la loi prévoyait une sanction spécifique et exclusive.

Que, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il conviendra dès lors de réformer le jugement dont appel du 5 Septembre 1996 et de dire et juger que la COMMERZ BANK AG sera déchue de l'intégralité des intérêts eu égard aux stipulations d'ordre public de la Loi du 13 Juillet 1979, en indiquant que les versements réalisés, y compris la commission à l'intermédiaire devront être imputés exclusivement sur les intérêts.

Que de ce chef, il y aura lieu également de réformer le jugement du 13 Mars 1997, autorisant la poursuite de la vente sur saisie à l'audience du 29 Mai 1997, la COMMERZ BANK AG ne pouvant se prévaloir d'une quelconque créance certaine, liquide et exigible, lors de la signification du commandement de saisie immobilière, la COMMERZ BANK AG ne pouvant au demeurant se prévaloir d'aucune déchéance du terme.

Qu'il convient au surplus d'indiquer que, comme cela résulte de la lettre adressée par la BANQUE DE FRANCE, le 13 Juin 1997, la Société Anonyme de Droit Allemand, COMMERZ BANK AG, dont le siège social est à FRANKFORT ne bénéficie pas d'un agrément délivré par le Comité des Etablissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement afin de pouvoir exercer ses activités en FRANCE, et ce, contrairement aux dispositions des Articles 1, 3 & 15 de la Loi du 24 Janvier 1984.

Que cet absence d'agrément ne peut qu'entraîner au plus fort l'annulation de la convention conclue en infraction à cette règle impérative (Cour de Cassation 19.11.1991).

Par ces motifs,  
Plaise à la Cour,

*Rejetant toutes conclusions contraires,*

\* **REFORMER** les jugements dont appel du 5 Septembre 1996 et du 13 Mars 1997 ;

\* **DIRE ET JUGER** que, eu égard aux violations flagrantes et délibérées des dispositions d'ordre public de la loi du 13 Juillet 1979, entraînant l'annulation du contrat de prêt et des sanctions spécifiques, il y a lieu de prononcer la déchéance totale du droit aux intérêts de la COMMERZ BANK AG ;

\* **DIRE** que les versements réalisés, y compris la commission à l'intermédiaire, devront être imputés exclusivement sur ces intérêts ;

\* **DIRE ET JUGER** que la **COMMERZ BANK AG** ne pouvait se prévaloir d'aucune créance certaine, liquide et exigible, pas plus que de la déchéance du terme ;

\* **DIRE ET JUGER**, en conséquence, n'y avoir lieu à reprise des poursuites ;

\* **ANNULER** en tout état de cause le contrat de prêt souscrit le 16 Janvier 1992, eu égard aux dispositions d'ordre public de la Loi du 24 Janvier 1984 et l'absence d'agrément délivré par le Comité des Etablissements de Crédits ;

\* **CONDAMNER** la **COMMERZ BANK AG** au paiement d'une somme de 15.000 Frs en vertu de l'Article 699 du NCPC ainsi qu'aux entiers dépens.

**Sous toutes réserves.**