

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**



9ème chambre 2ème
section

**N° RG 18/11248 - N°
Portalis
352J-W-B7C-CNZE
G**

**JUGEMENT
rendu le 05 Janvier 2021**

N° MINUTE : 6

Assignation du :
19 Septembre 2018

DEMANDEURS

Monsieur Sivasuthan BALASUBRAMANIAM
1 Allée Alva Myrdal
78190 TRAPPES

**Madame Sivatharani RAVICHANDRAN épouse
BALASUBRAMANIAM**
1 Allée Myrdal
78190 TRAPPES

représentés par Me Laurent MEILLET, avocat au barreau de PARIS,
avocat postulant, vestiaire #A0428

DÉFENDERESSE

S.A. LE CREDIT LYONNAIS
18 Rue de la République
69002 LYON

représentée par Maître Frédéric LEVADE de l'AARPICHAIN, avocats
au barreau de PARIS, avocats postulant, vestiaire #P0462

**Expéditions
exécutoires
délivrées le:**

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Par application des articles L.212-1 et suivant du Code de l'Organisation Judiciaire et 812 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été attribuée au Juge unique.

Avis en a été donné aux avocats constitués qui ne s'y sont pas opposés.

Madame Clarisse PORTMANN, 1er vice-président, statuant en juge unique.

assistée de Melek UZUNTEPE, Greffier,

DÉBATS

L'audience étant initialement fixée au 01 décembre 2020 pour plaidoiries devant Madame PORTMANN, Présidente de la 9^{ème} chambre, néanmoins pour raison médicale, et en l'absence d'opposition des parties, l'affaire a été mise en délibéré sans audience pour le 05 janvier 2021.

JUGEMENT

Rendu publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire
En premier ressort

EXPOSE DU LITIGE :

Par offre préalable acceptée le 19 juin 2016, la société le Crédit Lyonnais a consenti à M. Sivasuthan Balasubramanian et Mme Sivatharani Ravichandran épouse Balasubramaniam, emprunteurs solidaires, un prêt immobilier, d'un montant de 225.000 euros destiné au financement de l'acquisition d'un bien à usage de résidence principale sis à Trappes (78190), remboursable au taux de 2,20 % par an en 300 mensualités.

Par acte séparé, la société Crédit logement s'était portée caution solidaire pour le remboursement de ce prêt.

Des échéances étant demeurées impayées, la société le Crédit Lyonnais a prononcé la déchéance du terme de ce prêt, mettant en demeure M. et Mme Balasubramaniam par courriers du 24 mai 2017 de lui payer la somme de 238.089,32 euros.

Selon quittances subrogatives des 16 mars 2017 et 20 juillet 2017, la société Crédit logement a payé à la banque la somme totale de 226.866,16 euros.

Le tribunal de grande instance de Versailles, par un jugement réputé contradictoire du 13 avril 2018, après assignation de la société le Crédit logement, a condamné M. et Mme Balasubramaniam au paiement des sommes de 4.353,35 euros et 222.512,81 euros au titre du prêt consenti par la société le Crédit Lyonnais. Les débiteurs ont interjeté appel de cette décision.

Contestant la procédure de déchéance du terme du prêt, M. et Mme Balasubramaniam ont assigné la société le Crédit Lyonnais par acte d'huissier de justice du 19 septembre 2018, constituant leurs uniques écritures, et demandent à ce tribunal de :

- annuler purement et simplement la déchéance du terme prononcée le 24 mai 2017 par le Crédit Lyonnais et la déclarer de nul effet ;
- condamner le Crédit Lyonnais à reprendre l'échéancier conformément au tableau d'amortissement ;
- les autoriser à reprendre le paiement des échéances du prêt conformément au tableau d'amortissement avec étalement sur 24 mois des échéances impayées;
- en tout état de cause,
- condamner le Crédit Lyonnais à leur verser la somme de 4.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'à la somme de 3.200 euros à titre de dommages et intérêts ;
- condamner le Crédit Lyonnais eux entiers dépens.

Aux termes de ses dernières conclusions communiquées par la voie électronique le 14 décembre 2018, la société le Crédit Lyonnais demande au tribunal de :

- “Vu l'article 1382 du code civil,
- Vu les pièces produites au débat,
- Débouter Monsieur Sivasuthan Balasubramaniam et Madame Sivatharani Ravichandran épouse Balasubramaniam de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;
- les condamner in solidum à lui payer la somme de 1.000,00 euros à titre de dommages et intérêts;
- les condamner in solidum à lui payer la somme de 2.000,00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- les condamner in solidum en tous les dépens dont distraction au profit de son conseil.

Par un jugement avant dire droit du 16 juin 2020, le tribunal a :

- révoqué l'ordonnance de clôture du 3 septembre 2019 ;
- ordonné la réouverture des débats ;
- dit que l'affaire sera rappelée à l'audience de plaidoirie du mardi 22 septembre 2020 à 10h00,
- invité la société le Crédit Lyonnais à verser les mises en demeure préalable du 14 mars 2017 ainsi que la preuve de leur envoi ;
- réservé l'ensemble des demandes formées par les parties.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 03 septembre 2019. L'affaire a fait l'objet d'un renvoi et a été examinée sans audience, avec l'accord des conseils des parties.

MOTIFS :

Il convient tout d'abord de relever que dans leurs écritures, les demandeurs développent des moyens qui concernent la procédure pendante devant la cour d'appel de Versailles, qui les oppose au Crédit Logement. Ils sont sans objet devant la présente juridiction saisie uniquement d'une action dirigée contre le Crédit Lyonnais.

M. et Mme Balasubramaniam sollicitent l'annulation de la déchéance du terme du prêt du 19 juin 2016 au motif que la banque ne les a pas mis en demeure de régulariser leur situation avant de prononcer la déchéance du terme du prêt.

La société Le Crédit Lyonnais affirme que deux mises en demeure préalables ont été envoyées le 14 mars 2017.

Si le contrat de prêt d'une somme d'argent peut prévoir que la défaillance de l'emprunteur non commerçant entraînera la déchéance du terme, celle-ci ne peut, sauf disposition expresse et non équivoque, être déclarée acquise au créancier, sans la délivrance d'une mise en demeure restée sans effet, précisant le délai dont dispose le débiteur pour y faire obstacle.

En l'espèce, l'offre de prêt prévoit, dans l'article 5 des conditions générales, que le prêteur peut rendre les sommes exigibles par anticipation, notamment en cas de non paiement à bonne date d'une échéance.

Néanmoins, il est stipulé que : *“dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus, notre établissement notifiera, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'emprunteur ou aux emprunteurs, en cas de décès, à ses ayans droits, et à la caution, qu'il se prévaut de la présente clause et que l'exigibilité anticipée lui sera acquise si ladite lettre reste sans effet à l'expiration d'un délai de 15 jours en cas d'impayés...”*

Par suite, le contrat ne lui permettait pas expressément de prononcer la déchéance du terme sans mise en demeure préalable de régulariser la situation sous quinzaine.

Par des courriers recommandés du 24 mai 2017, le Crédit Lyonnais, a prononcé la déchéance du terme en exigeant le remboursement de la totalité des sommes restant dues, en ce y compris le capital à échoir.

Pour justifier d'une mise en demeure préalable, il a, suite au jugement du 16 juin 2016, produit deux lettres envoyées le 14 mars 2017 à M. et Mme Balasubramaniam par le Crédit logement qui les mettait en demeure de lui régler sous huitaine la somme de 4353,35 euros correspondant aux échéances impayées.

Cependant, ces missives n'impartissaient pas le délai de 15 jours prévu au contrat pour payer et ne précisaient pas la sanction encourue à défaut, à savoir la déchéance du terme.

De même les courriers du 10 février 2017 se bornent à indiquer que *“sauf remboursement immédiat”*, une procédure judiciaire va être engagée, sans précision des sommes à payer, du dléai impartit et de la mention d'une menace de déchéance du terme.

En conséquence, il apparaît que celle-ci a été prononcée de manière irrégulière et qu'elle est dépourvue d'effet, M. et Mme Balasubramaniam et le Crédit Lyonnais devant poursuivre l'exécution du contrat conformément au tableau d'amortissement.

M. Balasubramaniam justifie qu'il est technicien, pour un revenu de l'ordre de 1200 euros. Dans l'acte de vente, il est indiqué que son épouse était caissière. Même si elle ne mentionne pas ses revenus actuels, il apparaît que leur situation justifie que leur soit accordé un délai de deux ans pour apurer les mensualités en retard.

M. et Mme Balasubramaniam n'établissent pas la réalité du préjudice dont ils sollicitent réparation. Leur demande de dommages et intérêts doit donc être rejetée.

Il en est de même de celle présentée par le Crédit Lyonnais qui n'établit pas la faute commise par leur adversaire.

Partie succombante, ce dernier supportera les dépens et condamné à payer à M. et Mme Balasubramaniam une somme de 2000 euros au titre de leurs frais irrépétibles.

L'ancienneté du litige commande d'ordonner l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

-Déclare irrégulière et de nul effet la déchéance du terme prononcée le 24 mai 2017 par le Crédit Lyonnais,

-Condamne le Crédit Lyonnais à reprendre l'échéancier conformément au tableau d'amortissement,

-Dit que M. et Mme Balasubramaniam reprendront le paiement des échéances du prêt conformément au tableau d'amortissement avec étalement sur 24 mois des échéances impayées,

-Condamne le Crédit Lyonnais aux dépens,

-Condamne le Crédit Lyonnais à verser à M. et Mme Balasubramaniam la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-Ordonne l'exécution provisoire,

-Rejette les demandes pour le surplus.

Fait et jugé à Paris le 05 Janvier 2021

Le Greffier

Le Président