



# CONTRAT & PATRIMOINE

## Dans ce numéro

# Entreprise en difficulté

# Banque

# Fonds de commerce et commerçants

## #ENTREPRISE EN DIFFICULTÉ

### ● L'interdiction de reprise des poursuites ne s'étend pas au conjoint commun en biens

*L'époux commun en biens et codébiteur solidaire ne peut invoquer le principe d'interdiction de reprise des poursuites individuelles à la clôture de la liquidation judiciaire de son conjoint.*

Le principe d'absence de reprise des poursuites individuelles à la clôture de la liquidation judiciaire ne bénéficie qu'au débiteur. Et cela vaut y compris pour le conjoint commun en biens et codébiteur solidaire, souligne la Cour de cassation.

En l'espèce, une banque avait consenti à deux époux mariés sous le régime de la communauté, et qui se sont engagés solidairement, un prêt destiné au financement de l'acquisition d'un bien immobilier. Lorsque le mari a été mis en liquidation judiciaire, la banque a déclaré sa créance et celle-ci a été admise à titre privilégié hypothécaire. L'immeuble ayant été vendu par le liquidateur, la banque a été partiellement remboursée. Postérieurement, la liquidation judiciaire a été clôturée pour insuffisance d'actif. Un fonds commun de titrisation cessionnaire de la créance de la banque a ensuite fait pratiquer une saisie-attribution sur le compte bancaire de l'épouse, que celle-ci a contestée... sans parvenir à convaincre les juges.

La haute juridiction rappelle ainsi que l'époux commun en biens, codébiteur solidaire d'un emprunteur objet d'une liquidation judiciaire clôturée pour insuffisance d'actif, ne peut invoquer l'interdiction de reprendre les poursuites contre son conjoint prévue à l'article L. 643-11 du code de commerce. En effet, cette interdiction ne lui profite pas en raison de sa qualité de débiteur tenu d'une obligation distincte.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Com. 2 févr.  
2022, n° 20-18.791

## #BANQUE

### ● Point de départ de la prescription de l'action en responsabilité

*La chambre commerciale apporte des précisions sur le point de départ d'une action en responsabilité dirigée contre une banque à la suite de l'octroi d'un crédit ayant engendré des conséquences judiciaires pour l'emprunteur, à cause du refus de signer un acte authentique de vente conditionné à l'octroi dudit prêt.*

Une personne physique conclut une promesse d'achat portant sur un immeuble sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt. Le prêt est débloqué en novembre 2009 par un établissement bancaire grâce à un courtier en opérations de crédit. Toutefois, malgré la réalisation de la condition suspensive, le promettant refuse de signer l'acte notarié le 19 janvier 2010 au motif que le prêt était excessif au regard de ses capacités financières. Les vendeurs et l'agence immobilière par l'intermédiaire de laquelle la promesse d'achat a été conclue décident d'assigner le promettant en réparation de leur préjudice respectif. Le promettant est alors condamné au paiement de 10 000 € de dommages-intérêts au profit des vendeurs pour rupture fautive du contrat de vente, et à 7 000 € de dommages-intérêts au profit de l'agence immobilière en réparation de la perte de chance de percevoir une commission.

Aussi assigne-t-il en responsabilité délictuelle le courtier en opérations de crédit et l'établissement bancaire, sur le fondement de l'article 1382, devenu 1240, du code civil. Cette action est cependant déclarée prescrite par les juges du fond. Ceux-ci soulignent que, contrairement à ce qu'affirme le promettant, le dommage ne résulte pas des décisions de justice l'ayant condamné au versement de dommages-intérêts consécutivement à son refus de signer l'acte de vente final : il résulte de l'octroi du crédit et de ses conséquences juridiques et financières dont le demandeur a eu connaissance dès le mois de novembre 2009. Au jour des assignations

→ Com. 9 févr.  
2022, n° 20-17.551



↳ introduites les 19 et 22 décembre 2014, l'action en responsabilité délictuelle était donc prescrite de quelques semaines.

La Cour de cassation exerce sa censure, rappelant que les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer (art. 2224 du code civil). Elle retient que « alors que le dommage dont [le promettant] demandait réparation ne s'était pas manifesté aussi longtemps que les vendeurs et l'agent immobilier n'avaient pas, en l'assignant, recherché sa propre responsabilité, soit au plus tôt le 3 septembre 2010, de sorte que, à la date des assignations qu'il a lui-même fait signifier à la banque et au courtier, les 19 et 22 septembre 2014, la prescription n'était pas acquise ».

En d'autres termes, le dommage résultant de l'octroi du crédit n'a pu se matérialiser qu'au moment de la première assignation en dommages-intérêts, le 3 septembre 2010. Dès lors, aux 19 et 22 septembre 2014, l'action en responsabilité délictuelle du promettant envers la banque - action visant à réparer le préjudice subi par la condamnation du promettant au paiement de dommages-intérêts - n'était pas prescrite. En somme, puisque le crédit était inadapté à ses ressources, il n'avait d'autre choix que de refuser de signer l'acte de vente, ce qui avait conduit à la cristallisation d'un litige avec les bénéficiaires de la promesse d'achat.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

## #FONDS DE COMMERCE ET COMMERÇANTS

### ◆ Éviction des clauses d'indexation à la hausse

*Si la clause d'indexation d'un bail commercial qui n'est stipulée qu'à la hausse doit être réputée non écrite, seule la stipulation prohibée doit être neutralisée.*

Un bail commercial prévoyait une clause d'indexation annuelle du loyer stipulant que celle-ci ne s'appliquerait qu'en cas de variation à la hausse de l'indice de référence. Estimant que cette clause était illégale, le preneur demandait que soit prononcée sa nullité et que le bailleur soit, en conséquence, condamné à lui rembourser le trop-perçu. Le bailleur sollicitait quant à lui, dans le cas où la clause serait jugée comme devant être écartée, que la sanction ne porte que sur la partie de la clause excluant la baisse du loyer.

Telle est la solution retenue par la haute juridiction. Elle casse en effet l'arrêt d'appel pour avoir écarté l'application de la clause en son entier par des motifs impropres à caractériser l'indivisibilité de celle-ci, alors que seule la stipulation prohibée devait être réputée non écrite.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

.....  
→ Civ. 3<sup>e</sup>, 12 janv.  
2022, n° 21-11.169  
.....



#### Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.