

## L'accord de principe d'une banque pour consentir un prêt ne lui interdit pas de le refuser

*En donnant un accord de principe pour accorder un prêt « sous les réserves d'usage », la banque s'engage seulement à poursuivre les négociations et non à accorder le prêt dans les conditions prévues par l'accord.*

Lors de l'achat d'un appartement sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, l'acheteur avait obtenu d'une banque un « **accord de principe sous les réserves d'usage** » pour un prêt au taux d'intérêt de 4 %. La banque avait ensuite proposé un taux de 4,50 % que l'acheteur n'avait pas accepté. Elle avait finalement refusé d'accorder le prêt en raison d'un taux d'endettement excessif. L'acheteur avait alors mis en cause la responsabilité de la banque, en faisant valoir qu'ayant donné un accord de principe à un taux déterminé, celle-ci ne pouvait ni le modifier ni refuser le prêt.

Jugé au contraire que la banque n'avait pas commis de faute. En effet, un accord de principe donné par une banque « sous les réserves d'usage » implique que les conditions définitives de l'octroi de son concours restent à définir et l'oblige seulement à **poursuivre, de bonne foi, les négociations en cours**. La banque, qui n'était pas tenue par le taux de 4 % visé dans l'accord de principe, était en droit, dès lors que les conditions de taux d'emprunt étaient modifiées à la hausse, de proposer un taux définitif de 4,50 % puis, devant le refus de l'acheteur, de mettre fin aux négociations en cours au motif que son taux d'endettement était supérieur à celui figurant dans la demande de prêt (41,14 % au lieu de 35,07 %).

## La disproportion du cautionnement ne peut pas être appréciée au regard des revenus espérés

*Pour déterminer si un cautionnement consenti par une personne physique à une banque est proportionné à ses biens et revenus, les juges ne doivent pas prendre en compte les perspectives de succès de l'opération garantie.*

Un créancier **professionnel** ne peut pas se prévaloir d'un cautionnement consenti par une personne physique dont l'engagement était, lors de sa conclusion, manifestement disproportionné à ses biens et revenus (C. consom. art. L 341-4). Le **gérant d'une SCI** s'était porté caution des concours financiers consentis par une banque à celle-ci. La cour d'appel de Nîmes avait considéré que ce cautionnement n'était pas manifestement disproportionné aux revenus du gérant, en retenant que l'**avis d'imposition sur le revenu** n'était pas significatif car il ne prenait pas en compte les revenus escomptés de l'investissement réalisé par la société cautionnée dont le gérant était également associé.

La Cour de cassation tranche : la proportionnalité de l'engagement de la caution ne peut pas être appréciée au regard des revenus escomptés de l'opération garantie ([Cass. 1e civ. 3 juin 2015](#))

## Un cautionnement de 10 000 € jugé disproportionné

*Pour déterminer si un cautionnement est ou non proportionné aux biens et revenus de la caution, il faut prendre en compte l'endettement résultant de cautionnements déjà souscrits.*

Le **gérant** d'une SARL s'était porté **caution** de tous les engagements de la société envers une banque, dans la limite de 10 000 €. Jugé que la banque ne pouvait pas se prévaloir de cette garantie, qui était disproportionnée

aux biens et revenus de la caution au moment où elle avait été accordée. En effet, le gérant percevait alors des **revenus** mensuels de 2 800 € (6 920 € avec son épouse commune en biens, qui avait donné son consentement au cautionnement) ; le couple était propriétaire d'une **maison** de 360 000 €. Mais les époux supportaient des **charges d'emprunt** de 3 834 € par mois et le gérant avait déjà consenti des **cautionnements à diverses banques** pour 592 500 €.

CA Orléans 2 juillet 2015 n° 14/02497, ch. com., écon. et fin.

## Le crédit-bailleur n'est pas tenu de mettre en garde le preneur s'il n'est pas alerté sur un risque

*Le profane qui souscrit un contrat de crédit-bail doit supporter l'aléa de sa création d'entreprise et ne peut invoquer le manquement du crédit-bailleur à son obligation de mise en garde s'il ne l'a pas mis en mesure de vérifier le risque d'endettement.*

En vue de créer une activité de transport de personnes à moto, un entrepreneur individuel avait souscrit auprès d'une société de crédit-bail un contrat de location avec option d'achat portant sur un **véhicule à usage professionnel**. Il avait cessé de régler les loyers au bout de quelques mois et, après la résiliation du crédit-bail, il avait recherché la responsabilité de la société de crédit-bail pour manquement à son devoir de mise en garde, lui reprochant de ne pas avoir vérifié ses capacités financières et de ne pas l'avoir **alerté sur les risques** nés de son **endettement**.

Sa demande a été rejetée car il n'avait pas mis la société de crédit-bail en mesure de vérifier l'existence d'un risque d'endettement né de la souscription de ce contrat. En effet, selon le dossier prévisionnel comptable de l'activité envisagée, les nouveaux engagements contractuels du crédit-preneur devaient être couverts par les revenus de cette nouvelle activité professionnelle, et le crédit-preneur n'avait pas justifié de sa capacité financière lors de la conclusion du contrat. [Cass. com. 2 juin 2015 n° 14-10.243 \(n° 533 F-D\), D. c/ Sté BNP Paribas Lease group](#)

## Pas de déchéance du terme d'un prêt personnel sans mise en demeure préalable

*Lorsque le prêt consenti à un particulier prévoit que la défaillance de l'emprunteur entraînera la déchéance du terme, celle-ci ne peut intervenir qu'après une mise en demeure, sauf si le contrat écarte cette formalité.*

Le contrat de prêt d'une somme d'argent peut prévoir que la défaillance de l'emprunteur non commerçant entraînera la déchéance du terme.

Sauf disposition expresse et non équivoque, cette déchéance du terme ne peut pas, vient de juger la Cour de cassation, 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.

[Cass. 1e civ. 3 juin 2015 n° 14-15.655 \(n° 606 FS-PB\), K. c/ Sté Laser Cofinoga](#)

## La condition suspensive sans terme fixe considérée comme défaillie à l'issue d'un délai raisonnable

*Même si l'acte de vente ne fixe pas de délai pour la réalisation de la condition suspensive, il peut être déduit de l'absence d'indexation du prix de vente que les parties ont entendu que la condition se réalise dans un délai raisonnable.*

Un terrain avait été vendu sous la condition suspensive de l'obtention d'un certificat d'urbanisme sans que l'acte de vente indique le délai de réalisation de cette condition. Six ans plus tard, l'acquéreur pouvait-il exiger l'exécution forcée de la vente en invoquant l'article 1176 du Code civil (prévoyant qu'une condition sans terme fixe n'est défaillie que s'il est devenu **certain que l'événement érigé en condition n'arrivera pas**) ou en faisant valoir que, en tout état de cause, il pouvait renoncer à cette condition stipulée à son seul profit ?

Non, a répondu la Cour de cassation car il résultait des éléments suivants que la vente était caduque : le certificat d'urbanisme n'avait été demandé que plusieurs années après la signature de la vente et après l'introduction de l'instance ; la stipulation d'une condition suspensive sans terme fixe ne peut pour autant conférer à l'obligation un caractère perpétuel ; en l'absence d'indexation du prix et de coefficient de revalorisation, les **parties** avaient eu la **commune intention** de fixer un délai raisonnable pour la réalisation de la condition suspensive et l'acquéreur ne pouvait plus y renoncer. [Cass. 3e civ. 20 mai 2015 n° 14-11.851](#)

## Paiement d'un chèque : la banque n'a pas à vérifier la réalité du motif d'opposition invoqué

*La banque sur laquelle a été tiré un chèque frappé d'opposition doit seulement vérifier si le motif de l'opposition est autorisé par la loi ; elle n'est pas tenue de contrôler la réalité du motif invoqué.*

Il n'est admis d'opposition au paiement par chèque qu'en cas de perte, de vol ou d'**utilisation frauduleuse** du chèque, de redressement ou de liquidation judiciaire du porteur (C. mon. fin. art. L 131-35, al. 2).

Le gérant d'une société avait remis à l'encaissement un chèque tiré sur le compte de la société qu'il avait lui-même signé. Son successeur dans ses fonctions de gérant avait formé opposition pour **signature non conforme**. L'ancien gérant avait fait valoir que la banque avait commis une faute en rejetant le chèque alors qu'elle doit contrôler le bien-fondé des oppositions du tireur et s'assurer qu'elles ne sont pas manifestement infondées.

La Cour de cassation a écarté cet argument : l'établissement de crédit sur lequel a été tiré un chèque frappé d'opposition n'a pas à vérifier la réalité du motif d'opposition invoqué mais seulement si ce motif est l'un de ceux autorisés par la loi. En l'espèce, où l'opposition était fondée sur l'absence de signature conforme, était alléguée une utilisation frauduleuse du chèque.

[Cass. com. 16 juin 2015 n° 14-13.493 \(n° 580 F-PB\), S. c/ Banque française commerciale de l'Océan indien](#)