

I. Consultation

En janvier 2018, Pierre Lapierre qui souhaitait faire des travaux dans une maison de famille, dont il est propriétaire, à Bordeaux, a souscrit un emprunt auprès de la Banque Européenne générale, dite BEUG, par acte notarié, pour un montant de 100 000 euros, remboursable sur 10 ans, par mensualités de 900 euros, le 2 de chaque mois.

L'acte notarié comporte une clause ainsi rédigée : « en cas de différend portant sur l'exécution des droits et obligations contractuels des parties, ces dernières conviennent de recourir à une médiation, préalablement à la présentation de toute demande en justice ».

En garantie du remboursement de l'emprunt, Monsieur Lapierre a offert de nantir des parts sociales qu'il détient dans la Société civile immobilière "Le Hameau", ainsi qu'une hypothèque sur sa maison d'habitation située à Aix-en-Provence. La SCI avait pour objet la réalisation d'un programme immobilier dans la campagne aixoise, comprenant 6 maisons individuelles, une piscine et un court de tennis.

Depuis septembre 2020, Monsieur Lapierre a cessé d'honorer les échéances de remboursement du prêt. Il semble qu'il ait de gros problèmes financiers à la suite d'un redressement fiscal. La banque l'a mis en demeure de payer les échéances de septembre, octobre et novembre, par courrier AR du 5 novembre, mais n'a obtenu ni réponse, ni règlement. Devant le silence du débiteur, le service contentieux a décidé de procéder au recouvrement forcé et son directeur vient vous trouver pour vous confier le dossier.

Il vous apporte les précisions suivantes :

- Monsieur Lapierre est pilote de l'air chez Air France.
- Il s'est marié avec Julie Lebois, hôtesse de l'air, en 2017, sous le régime de la communauté légale. La villa d'Aix-en-Provence est le logement familial des époux qui l'ont acquise après mariage.
- Les parts de SCI, elles, ont été acquises avant le mariage de l'emprunteur.
- La banque vient par ailleurs, de recevoir une convocation devant le Jex d'Aix-en-Provence que M. Lapierre a saisi, le 17 novembre dernier, d'une demande de délais de paiement pour les 3 échéances impayées ; l'affaire doit être appelée à l'audience du 21 décembre prochain.

Le directeur vous indique par ailleurs, que M. Lapierre vient de régler l'échéance de décembre.

Vous analyserez dans le détail le dossier, puis adresserez un « topo » à votre client exposant votre analyse de tous les aspects de la situation juridique.

Vous conseillerez ensuite la banque sur la meilleure stratégie à adopter vis à vis de ce débiteur, en envisageant toutes les mesures possibles et en justifiant celle(s) retenue(s) et celle(s) écartée(s). Vous distinguerez selon que la mise en demeure du 5 novembre a, ou non, emporté déchéance du terme.

Vous renseignerez enfin le Directeur sur la défense à envisager devant le Jex pour l'audience du 27 décembre.

II. Cas pratique 1

Fabien, un de vos amis vient d'acquérir une propriété à la campagne. Le bien est constitué d'une maison d'habitation adossée à un petit bois. Fabien, qui vient de la ville, et souhaite vivre en

harmonie avec ses voisins, a déposé dans leur boîte aux lettres une invitation à venir boire une coupe de champagne le 25 décembre pour faire connaissance. Mais son installation ne se passe pas aussi bien que prévu. En effet, l'un des propriétaires voisins, M. Bougon, un agriculteur pas commode, lui a fait signifier, en guise de réponse, une assignation en bornage devant le tribunal judiciaire territorialement compétent, pour l'audience du 4 janvier 2021. Pour M. Bougon, le petit bois relève de sa propriété et non de celle de Fabien.

Fabien est navré et inquiet. Il pense que son avocat habituel va se charger de démêler ce problème avec le notaire qui a réalisé la vente, mais sans attendre l'avis de ces deux professionnels sur le bornage, Fabien voudrait savoir ce que vous pensez de la démarche procédurale de M. Bougon.

III. Cas pratique 2

M. Marcel vous demande des renseignements sur une affaire qui le concerne, car il est quelque peu contrarié.

Il vous explique qu'il y a un peu moins de deux ans, il a accepté de se porter caution pour un ami qui souhaitait devenir acquéreur d'une belle statuette en bronze du 18^e siècle, coûtant la somme de 200 000 euros. Il fallait aller vite, car la statuette en vente était une œuvre originale d'un fondeur italien du Tyrol assez connu à cette époque, et le cautionnement fut donc rapidement donné sur « un bout de table », pour ne pas laisser passer l'occasion.

Mais l'affaire a cependant mal tourné pour M. Marcel. Il s'est vite avéré, après l'achat, que l'ami en question n'avait en réalité aucun fonds, si bien que le vendeur a assigné, au début de l'année, M. Marcel en paiement de la somme, et qu'au terme du procès qui vient juste de se terminer devant le tribunal judiciaire, ce dernier se trouve condamné à payer les 200 000 euros en tant que caution !

M. Marcel trouve cette décision scandaleuse, car il se souvient très bien avoir souscrit le cautionnement à la va-vite, en apposant juste sa signature sur un document pré-imprimé portant la formule « cautionnement à hauteur de la somme de 200 000 euros », si bien que pour lui cet engagement unilatéral, et démesuré par rapport à ses revenus du moment, n'a aucun sens...

Pour l'heure, puisqu'il vient néanmoins d'être condamné, M. Marcel vous demande s'il risque quelque chose sur le terrain de l'exécution de la décision. Il vous indique qu'il est hors de question qu'il paie cette somme et qu'il compte bien attaquer la décision.

Vous le renseignerez de la manière la plus détaillée.