

MASTER 1 DROIT ECONOMIE GESTION
MENTION DROIT NOTARIAL, IMMOBILIER ET DU PATRIMOINE
DROIT DES SÛRETES
MARDI 3 MAI 2016
13 H 30 – 16 H 30

L'USAGE DU CODE CIVIL ET DU CODE DE COMMERCE EST AUTORISE

CAS PRATIQUE :

Les époux X, communs en bien, ont consenti en 1995 devant notaire une hypothèque en garantie de l'emprunt d'une durée de 25 ans souscrit auprès du Crédit occitan pour l'acquisition de leur résidence principale. Monsieur X était salarié dans une grande surface de bricolage et Madame X fonctionnaire dans la fonction publique territoriale.

En 2007, les époux X ont accepté de constituer une hypothèque sur le même bien en garantie d'un prêt octroyé par la Banque A à la société constituée par le frère de Mme X. Mme X s'est même en outre portée caution de la dette dans le même acte. Depuis cette date, aucune information n'a été adressée par la Banque A aux époux X.

Les époux X ont acquis par la suite un appartement dans le centre-ville de Toulouse qu'ils louent depuis.

Monsieur X a, à son tour, en septembre 2015, soudainement décidé de se lancer dans l'activité entrepreneuriale. Il a eu besoin de fonds et l'établissement bancaire B, qui lui a fait la meilleure offre, a demandé en contrepartie de son concours (une ouverture de crédit de 115 000€ remboursable en quatre fois sur une durée de quatre ans), la constitution d'une hypothèque sur chacun des deux immeubles assortie d'un pacte commissaire et le nantissement des loyers de l'appartement.

Le frère de Mme X a tout récemment été soumis à une procédure de liquidation judiciaire et la Banque A a délivré un commandement de payer valant saisie aux époux X tant en ce qui concerne leur résidence principale que l'appartement loué.

Les époux X sont sous le choc et ce d'autant que le démarrage de l'activité de M.X est difficile et qu'approche le premier terme (fixé le 15 septembre 2016) pour le remboursement de l'ouverture de crédit consentie.

Les époux X viennent vous demander de les éclairer et, si possible, de les aider. Ils vous interrogent tout d'abord sur la pertinence des poursuites engagées par la Banque A sur les différents immeubles communs. Ils considèrent de toute façon que les engagements souscrits à l'égard de la Banque A étaient excessifs et qu'ils auraient dû être régulièrement informés par cette dernière. Vous leur répondrez sur ces différents points.

Ils vous demandent ensuite si leur résidence principale était vendue quels créanciers pourraient concourir sur le prix de vente et dans quel ordre.

Vous analyserez enfin la situation de l'établissement bancaire B au regard des garanties obtenues autres que celle sur la résidence principale, en envisageant l'éventuelle ouverture d'une procédure collective à l'égard de Monsieur X.