

CORRIGE

Ces éléments de correction n'ont qu'une valeur indicative. Ils ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité des autorités académiques, chaque jury est souverain.

PREMIERE PARTIE : DROIT GENERAL ET BANCAIRE

DOSSIER 1 : LES GARANTIES

18 points

1/ Analysez l'arrêt Cour de cassation du 15 mai 2002 - Chambre civile

12 points

Parties : Demandeur : la Banque - Défendeur : les époux Deliry

Les Faits (1,5 points)

Le 8 novembre 1994, M et Mme Deliry nantissent, individuellement,

- Monsieur : des valeurs mobilières pour 982 800 francs et un PEA de 503 301 francs,
- Madame : un PEA de 503 301 francs,

au profit des sociétés Tolec et Vimec (dont M. Deliry était le dirigeant) auprès de la BNP (la Banque). A la suite du redressement judiciaire des sociétés, la Banque se retourne contre les époux pour se voir attribuer les biens nantis.

Procédure antérieure (3 points)

La Banque (demanderesse) a assigné les époux Deliry devant le tribunal de commerce pour se voir attribuer les valeurs mobilières nanties. Le tribunal de commerce statue en faveur des époux Deliry.

Nous pouvons donc faire l'hypothèse que la banque a interjeté appel. La cour d'appel de Dijon a statué en faveur des époux Deliry, le 11 janvier 2000.

La Banque se pourvoit en cassation, chambre civile, qui statue le 15 mai 2002.

Les prétentions (3 points)

Les époux Deliry souhaitent voir annuler leurs engagements. En effet, les valeurs mobilières sont considérées comme biens communs. Les époux considèrent que leurs engagements ne sont pas valables, en vertu de l'article 1415 du code civil, car ils n'ont, à aucun moment, signé conjointement ni manifesté leur consentement express.

La Banque, quant à elle, estime que l'engagement des époux ressort « des circonstances de la cause », à savoir qu'ils se portaient garants au même moment des mêmes dettes et des mêmes sociétés. Chaque époux était titulaire de l'ensemble des valeurs mobilières pour le compte de la communauté légale.

Problème de droit (2 points)

Le nantissement d'un bien commun pour une même cause est-il valable s'il est signé par un seul des époux ?

Sens de la décision (solution et motifs) (2 points)

La cour de cassation estime que la cour d'appel a fait une juste application de l'article 1415 du code civil, au motif que le consentement des époux a été pris unilatéralement et n'implique pas l'engagement de caution de l'autre. Le consentement express des époux ne peut être prouvé.

Dispositif (0,5 point)

La cour de cassation confirme donc l'arrêt de la cour d'appel et rejette le pourvoi.

2/ Cet arrêt aborde la notion de garantie. Citez et expliquez au moins trois types de garanties liées au crédit immobilier, généralement pratiquées par les établissements bancaires.

6 points (2 points par bonne réponse)

- hypothèque classique : lorsque le prêt est destiné au financement de la construction d'une maison, de travaux d'amélioration ou d'agrandissement, la banque ne peut bénéficier du PPD ; elle va alors demander la constitution d'une hypothèque classique. (C'est un acte notarié et inscrit au bureau des hypothèques.)
- hypothèque rechargeable : permet la souscription d'un nouveau crédit garanti par l'hypothèque inscrite au titre d'un précédent crédit partiellement remboursé. Les conditions de la recharge doivent être prévues dans l'acte constitutif de l'hypothèque initiale. (Elle prend la forme d'un acte notarié.)
- privilège de prêteur de deniers : c'est un privilège spécial qui est moins coûteux que l'hypothèque proprement dite pour l'emprunteur (pas de taxe de publicité foncière). (L'inscription du privilège doit se faire au bureau des hypothèques au plus tard dans les deux mois après la signature de la vente).
- Cautionnement mutuel : garantie accordée par une société spécialisée, moins onéreuse pour l'emprunteur.
- Nantissement de valeurs : gage sans dépossession prise sur un bien meuble (contrat d'assurance vie, placements, valeurs mobilières...).

DOSSIER 2 : LE FONDS DE COMMERCE

12 points

1/ Définissez chacun des éléments constitutifs du fonds de commerce. 7 points

- les éléments corporels du fonds de commerce (biens meubles par nature) (1 point)
 - matériel et outillage, (1 point)
 - les marchandises, (1 point)
- éléments incorporels du fonds de commerce : (1 point)

Trouvez au moins trois réponses (3 points pour au moins trois réponses)

 - la clientèle : ensemble de personnes qui sont en relation d'affaires habituelles avec l'exploitant du fonds de commerce ;
et/ou achalandage : partie de la clientèle davantage intéressée par des caractéristiques plus objectives du fonds, telles que l'emplacement géographique (clientèle de passage, saisonnière) ;
 - nom commercial : appellation qui désigne le fonds de commerce et permet de le distinguer des concurrents ;
 - droits de propriété industrielle et commerciale : brevets d'invention, marques de fabriques de commerce ou de service, dessins, modèles ;
 - bail commercial : contrat de location des locaux d'exploitation du fonds de commerce, qui garantit une certaine stabilité à l'exploitant.

2/ Le fonds de commerce peut faire l'objet de différentes opérations et notamment de nantissement.

a. définissez le nantissement du fonds de commerce : (2 points)

le nantissement est un gage sans dépossession. C'est un contrat par lequel le débiteur accepte de donner son fonds de commerce en garantie à son créancier (pour une durée de 10 ans renouvelable).

b. quelles sont les formalités à accomplir par la banque lors du nantissement d'un fonds de commerce ?

- acte écrit (acte authentique ou sous seing privé), (1 point)
- inscription dans les 15 jours au greffe du tribunal de commerce. (1 point)
- publication au BODAC et dans un JAL. (1 point)

DOSSIER 3 : CAS PRATIQUE

15 points

1/ Résumé des faits

(1 point)

M et Mme Vermo ont rendez-vous avec leur conseiller de leur Banque Zen pour une demande de prêt immobilier. Ils sont inquiets sur deux points : leur âge et une santé fragile de Monsieur Vermo. Une inscription au FICP est en cours depuis 2006.

2/ Problème de droit

(4 points)

- Les époux Vermo peuvent-ils souscrire une assurance pour obtenir leur prêt immobilier malgré leur âge et les soucis de santé ?
- Une inscription au FICP peut elle avoir comme conséquence le refus du crédit immobilier ?

3/ Règles de droit applicable

(5 points)

- Une procédure spéciale mise en place par la convention AERAS concerne les personnes dont le dossier a été refusé par l'assurance groupe pour des raisons liées à leur état de santé. Elle s'applique à la souscription d'une assurance décès liée à un prêt immobilier si les conditions suivantes sont réunies :
 - le prêt ne dépasse pas 300 000 euros,
 - l'emprunteur sera âgé de 70 ans au plus à la fin du prêt,
 - (l'encours cumulé des prêts immobiliers et professionnels souscrits par l'emprunteur n'excède pas 300 000 euros).
- Selon l'usage bancaire, les établissements de crédit conditionnent l'octroi d'un prêt à la souscription d'une assurance invalidité-décès.
La banque est tenue à une obligation de vigilance, lorsqu'un client est inscrit au FICP,
 - pour incidents de paiement caractérisés,
 - pour dépôt d'un dossier de surendettement,
 - pour des mesures conventionnelles et judiciaires.

4/ Solutions

(5 points)

- En ce qui concerne l'assurance du prêt immobilier :
 1. Nous pouvons proposer le contrat de base (l'assurance groupe) de notre banque, et s'il y a refus, demander un examen par un service médical spécial.
 2. La banque, dans son obligation d'informer, va accentuer ses efforts dans la compréhension par M. et Mme Vermo de la convention AERAS (Assurer Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé). Cette information doit se faire en amont de tout projet.
 3. En cas de refus, notre banque doit proposer des solutions alternatives à M. et Mme Vermo : soit des garanties sur un bien immobilier (par exemple leur logement principal), soit un nantissement sur un portefeuille de valeurs mobilières ou un contrat d'assurance vie (s'ils en sont titulaires).
 4. Le chargé de clientèle ne peut s'opposer à la décision du service médical. Il pourra uniquement défendre le dossier de son client lors de la proposition d'alternatives, le cas échéant.
- En ce qui concerne l'inscription au FICP, deux hypothèses :
 1. soit c'est une erreur (un incident régularisé et une inscription qui continue de courir) ; dans ce cas, la banque fera le nécessaire pour la levée de cette inscription et le dossier suivra son cours.
 2. soit l'inscription est justifiée, dans ce cas le chargé de clientèle va ajuster ses propos en fonction des raisons qui ont amené les époux Vermo à cette inscription.

En dehors du motif d'inscription pour surendettement, la présence du client au FICP n'interdit pas l'octroi de crédit à la personne concernée et le chargé de clientèle, devra alors, en fonction de la connaissance des clients Vermo et des motifs liés à cet incident, accepter ou refuser le crédit.

DEUXIEME PARTIE : ECONOMIE MONETAIRE ET BANCAIRE

1/ Après avoir précisé la notion de « subprime », expliquez les raisons de la crise financière d'août 2007 notamment dans le secteur bancaire. **6 points**

- L'histoire de cette crise prend naissance aux Etats-Unis par rapport aux prêts immobiliers appelés « subprime ». Ce subprime est un crédit, dit à risque, accordé à un emprunteur qui n'offre pas les garanties suffisantes pour bénéficier du taux le plus avantageux (prime rate). On peut aussi parler de crédit hypothécaire. Ce crédit immobilier est gagé sur le logement principal, c'est-à-dire que le bien acheté à crédit est hypothéqué. L'avantage recherché est de libérer du crédit pour relancer la croissance.

(explication des « subprime » 2 points)

- Les raisons de la crise :

(4 points)

- o absence de règles pour les emprunteurs (taux d'endettement) ;
- o plafonnement des taux du crédit pendant les premières années, puis indexation sur les taux du marché financier ; tant que les ménages ont pu payer et tant que le marché de l'immobilier était en hausse, ce système a fonctionné. En effet en cas de non paiement pour les ménages, il y a revente du bien pour que les banques puissent récupérer leurs fonds, si il y a une baisse de l'immobilier comme en 2006, cela aboutit à une crise ;
- o gestion du risque pour les prêteurs : titrisation des créances et rachat de ces titres par les investisseurs sur les marchés financiers ;
- o méfiance généralisée des acteurs bancaires, qui a raréfié les liquidités sur les marchés interbancaires.

2/ La crise du marché de l'immobilier aux Etats-Unis peut-elle être transposable en France ? **3 points**

- conditions d'attribution du crédit immobilier plus sévère en France : prise en compte de l'endettement du client,
- la pratique des crédits à taux révisable est plus contrôlée : ils sont généralement mis en place avec un taux « capé » (limitation de l'indexation).

3/ Les banques centrales :

a. Quel est le rôle des banques centrales ?

3 points

Le rôle de toute banque centrale, comme la FED et la BCE, est de mettre en oeuvre la politique monétaire et de maîtriser l'inflation ou de stimuler la croissance. *(1 point)*

Elle joue également un rôle de régulateur des marchés financiers (taux directeurs) afin de les équilibrer et d'éviter les krachs financiers. *(1 point)*

Les banques centrales sont également des prêteurs de dernier ressort. *(1 point)*

b. Expliquez l'intervention des banques centrales (notamment en Europe et aux Etats-Unis) dans cette crise, ainsi que les objectifs qu'elles ont poursuivis. **3 points**

Fin 2007, durant la crise des subprime, les banques, tant américaines qu'européennes, vont cesser de se prêter des liquidités, sur le marché interbancaire, en raison d'une crise de confiance.

La BCE. a donc ouvert, sans restrictions, les robinets ; ainsi les banques ont pu emprunter auprès d'elle, ce dont elles avaient besoin. La BCE a évité de ce fait une crise de liquidités et la faillite de certains établissements de crédit. Par contre, elle a décidé de maintenir son taux directeur inchangé, dans l'attente d'informations complémentaires sur les effets de la crise.

La FED a, quant à elle, injecté des liquidités sur le marché monétaire mais elle a choisi de baisser son taux directeur pour soutenir l'économie réelle américaine.