RCA 568

LES MOTS - CLES

Appel fondé – art. 33 CCL III – art. 40 CCL III – assurance perte d'emploi - assurance solde restant dû – avenant d'un contrat – crédit immobilier – enrichissement sans cause – hypothèque de premier rang – retenir le titre de propriété – salaire.

ARRET

RCA 568

LA COUR D'APPEL DE GITEGA SIEGEANT A GITEGA EN MATIERE CIVILE AU SECOND DEGRE A RENDU L'ARRET SUIVANT EN AUDIENCE PUBLIQUE DU 25.11.2005.

APPELANT : BR. représenté par Me BA. Prosper

INTIME : NT. Léonidas, quartier Shatanya, Commune et Province Gitega.

Vu le jugement RC 1833/GIT/rendu par le Tribunal de Grande Instance de Gitega en date du 05.04.2005 dont le dispositif est ainsi libellé :

- Reçoit l'action telle qu'intentée par NT. Léonidas et la déclare partiellement fondée.
- Oblige la BR. à remettre à NT. Léonidas le titre de propriété de sa maison.
- Déboute NT. Léonidas quant aux dédommagements recherchés.
- Met les frais d'instance à charge de la BR.

Vu que la BR. a été signifié de ce jugement en date du 04.05.2005 et qu'il a fait appel le 31.05.2005 dans les délais légaux ;

Vu que le dossier a été enregistré sous le numéro RCA 568/GIT et appelé à l'audience publique du 08.07.2005 ;

Vu qu'au cours de cette audience toutes les parties ont fait défaut ;

Vu les remises successives du 29.07.2005, 09.09.2005, 28.10.2005 ;

Vu spécialement cette dernière remise où toutes les parties ont comparu et plaidé leur cause ;

Après quoi la cour a pris la cause en délibéré pour statuer ce qui suit:

Attendu que dans ses conclusions d'appel le conseil de la BR. critique le premier juge d'avoir pris l'initiative d'interpréter une stipulation contractuelle pourtant claire et a dénaturé par voie de conséquence la volonté des parties librement et clairement exprimée ;

Attendu que d'après lui, il revenait à l'emprunteur en l'occurrence NT. Léonidas de négocier et souscrire la dite assurance avec une compagnie de son choix puis offrir ce contrat à la BR. pour l'acquittement des primes à incorporer dans le crédit principal pour en définitive être supportée, par l'emprunteur art 8 al 2 du contrat qui dit ceci:

« En garantie du remboursement des sommes dues en capital et en intérêts, l'emprunteur s'engage à consentir :

- Une promesse d'hypothèque de premier rang sur l'immeuble financé après acquisition du titre de propriété.

- La société s'engage à faire diligence pour l'obtention du dudit titre et sa conservation jusqu'au parfait paiement du crédit.
- Une assurance solde restant dû et perte d'emploi.
- Une prime d'assurance sera payée par la société et sera incorporée au crédit principal.»

Attendu qu'il poursuit d'indiquer que cette obligation incombait à l'emprunteur et non à la BR. comme le confirme le premier juge ;

Attendu que le conseil de la BR. reproche également au premier juge d'avoir soutenu que l'assurance était en train de jouer pour NT. Léonidas sans montrer le contrat d'assurance qui appuie ces affirmations et que le jugement qui les véhicule doit être réformé pour permettre à la logique et au droit de reprendre leur empire sur les faits ;

Attendu qu'il soutient en outre que le premier juge a focalisé toute son attention sur l'alinéa 2 de l'article 8 de l'accord de crédit alors que l'alinéa 1 du même article 8 rend la BR. bénéficiaire d'une promesse d'hypothèque

consentie contractuellement par le même emprunteur (NT. Léonidas) et qu'elle peut faire jouer en dehors de toute garantie d'assurance (droit de rétention du titre) ;

Attendu qu'il affirme par ailleurs que Mr NT. Léonidas n'a pas voulu aggraver les conditions du crédit en souscrivant une assurance aux conditions rigoureuses avec les compagnies qui exigeaient non seulement des primes à valeur prohitive mais aussi l'obligation de tous les emprunteurs de passer le test HIV du SIDA, qu'il a alors sollicité ce crédit logement à ses risques et périls ;

Attendu qu'il appuie également qu'aujourd'hui NT. Léonidas a acquis sa maison et en jouit pleinement sans aucune contrepartie, que la confirmation de ce jugement constituerait un enrichissement sans cause, qu'il réclame alors sa réformation pour qu'il y ait équilibre entre les parties à un contrat synallagmatique;

Attendu que dans sa réplique NT. Léonidas affirme que la BR. n'a pas le droit de garder le titre de propriété de sa maison, que c'est elle qui n'a pas honoré ses engagements en violant l'article 8 de l'accord du crédit immobilier du 12. 07. 1995 en omettant de verser la prime librement convenue de commun accord avec lui pour couvrir les risques de perte d'emploi; qu'il se réfère à l'art. 33 du code civil livre III « Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour des causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

Attendu qu'il enchaîne en disant que la BR. s'est vite empressée à réformer le contenu de l'accord de crédit en supprimant l'alinéa 2 de l'art.8, que cet avenant ne lui est pas opposable du fait qu'il est intervenu longtemps après son licenciement du 27.12.1999, que pour lui la BR. était tenue d'une obligation de faire consistant à verser la prime d'assurance pour se prémunir contre les conséquences possibles de la perte éventuelle d'emploi ;

Attendu qu'il relève enfin que le premier juge l'a lésé dans la mesure où il ne lui a pas accordé les dommages et intérêts qu'il avait demandé en vertu de l'art. 40 et 45 du code civil livre III, qu'il réclame alors aujourd'hui 15 Millions de Francs Burundais (15.000.000 FBu) ;

Attendu que la BR. a mené des démarches auprès des compagnies d'assurance de la place (Sogear, Ucar, Bicor) dans le but d'obtenir la couverture du risque de décès et du risque d'incapacité permanente au profit du personnel bénéficiaire des crédits logements, en témoigne les réponses adressées à la BR. par les dites sociétés d'assurance (lettre de la Sogear du 30.03.1998, de l'Ucar du 01.04.1998, du Bicor datant du 02.04.1998) ;

Attendu que la BR. a associé les représentants de ce personnel bénéficiaire de ce crédit en date du 09.04.1998 (NI. Stanislas, SH. Manassé, FU. Christophe) pour analyser ensemble les conditions posées par les dites sociétés d'assurances (cfr procès verbal d'ouverture des offres d'assurances vie-soldes restant dûs sur crédits logement agent " Fonds de logement crédit ") ;

Attendu qu'après cette étude personne n'a osé souscrire à aucune assurance suite à des conditions extrêmement chères exigées par les assureurs ;

Attendu que NT. Léonidas semble ignorer que cette obligation de payer la prime d'assurance pesait sur lui en tant qu'emprunteur comme l'indique l'article 8 alinéa ;

Attendu que la BR. n'avait qu'un rôle de retrancher matériellement la prime d'assurance sur le salaire de son employé (NT. Léonidas) après la signature du contrat d'assurance, que ce dernier n'a jamais existé;
Attendu que NT. Léonidas ne conteste pas qu'il a touché tout son salaire après sa signature sur l'accord de crédit immobilier (le 12.07.1995) jusqu'à son licenciement intervenu le 27.12.1999, qu'il voyait très bien que le contrat d'assurance ne joue pas en sa faveur ;

Attendu que c'était de son droit de chercher une assurance de son choix pour se prémunir des risques éventuels au lieu d'empocher tout son salaire alors qu'il savait très bien qu'une prime d'assurance devrait être payée par lui-même ;

Attendu que la suppression de l'alinéa 2 de l'article 8 de l'accord s'imposait d'elle-même du moment, que sa raison d'être ne se justifiait plus (absence du contrat d'assurance) ;

Attendu que NT. Léonidas ne nie pas que le crédit reçu de la BR. à partir de 1995 n'a pas encore été entièrement remboursé ;

Attendu que la rétention du titre de propriété par la BR. lui est permise par l'art. 8 alinéa 1 de l'accord de crédit immobilier, que Mr NT. Léonidas exigerait son obtention après avoir acquitté toutes ses obligations c'est-à-dire après avoir apuré tout le crédit ;

PAR TOUS CES MOTIFS:

LA COUR,

Vu la loi n° 1/010 du 18.03.2005 portant constitution de la République du Burundi ;

Vu le décret du 29.06.1062 maintenant en vigueur au Burundi certains actes législatifs et réglementaires édictés par l'autorité tutélaire ;

Vu la loi n° 1/08 du 17.03. 2005 portant code de l'organisation et de la compétence judiciaires ;

Vu la loi n° 1/010 du 13.05.2004 portant code de procédure civile;

Statuant publiquement et contradictoirement,

APRES DELIBERE LEGAL,

- Dit que l'appel est recevable et fondé.
- Reforme le jugement du Tribunal de Grande Instance de Gitega.
- Autorise la BR. à retenir le titre de propriété jusqu'à ce que Léonidas NT. apure tout le crédit.
- Les frais de justice sont à la charge de NT. Léonidas soit 7.040 FBu

Ainsi arrêté et prononcé en audience publique du 25.11.2005 où siégeaient le Président les Conseillers, assistés d'un officier du Ministère Public et d'un greffier.

COMMENTAIRE

Cet arrêt concerne un crédit logement octroyé aux personnels de la BR. qui n'a été remboursé correctement par NT. Léonidas. NT. Léonidas avait dans l'entre-temps été licencié par son employeur. Le contrat souscrit par NT. Pour l'acquisition de ce crédit NT.avait également consenti une promesse d'hypothèque de premier rang sur l'immeuble financé par le crédit, après acquisition du titre de propriété. Son employeur s'engageait quant à lui à faire diligence pour l'obtention du titre de propriété et à sa conservation jusqu'au parfait paiement du crédit.

L'emprunteur s'engageait en outre à souscrire une assurance solde restant dû et perte d'emploi. Aucune assurance n'ayant été souscrite alors qu'il avait eu perte d'emploi de NT. Celui-ci réclame actuellement le titre de propriété retenu par son ex employeur soit disant que l'obligation d'assurance incombait à la BR. Son ex employeur.

Au premier degré, NT. Avait eu partiellement raison dans la mesure où le Tribunal obligeait la BR. à lui remettre le titre de propriété de sa maison.

Non contente de ce jugement, la BR.interjeta appel au motif que :

- Le premier juge a pris l'initiative d'interpréter une stipulation contractuelle pourtant claire et a dénaturé ainsi la volonté des parties.
- Le premier juge a soutenu que l'assurance était en train de jouer pour NT. sans montrer le contrat d'assurance qui appuie ses dires.

Dans sa réplique, NT. affirme que c'est la BR. qui n'a pas honoré ses engagements en omettant de verser la prime librement consentie entre celle-ci et le financier,pour couvrir les risques de perte d'emploi.

L'obligation de payer la prime d'assurance doit normalement peser sur l'assuré, et la logique simple veut que ce soit NT. qui s'assure et non son employeur qui n'avait rien à gagner dans cette opération ; Dans le meilleur des cas, la BR. n'avait qu'un rôle de retrancher matériellement la prime du salaire de son employé et de la verser à qui de droit.

Il convient de signaler que dès les premiers mois de l'année 1998, alors que NT. prestait encore à la BR. Il était évident qu'il n'était pas assuré pour un contrat de crédit logement signé le 12.07.1995, que ce n'est qu'en date du 27.12.1999 qu'il fut licencié soit quatre années après la signature du contrat relatif au crédit et presque après deux années des démarches avec les compagnies d'assurance qui n'ont rien accouché.

Le sieur NT. veut se rendre coupable d'un enrichissement sans cause, à moins de prouver que les montants des primes ont été effectivement retirés de ses salaires, sans être versé à qui de droit. Il ne doit donc s'en prendre qu'à lui-même dans la mesure où le Code civil livre III dispose que celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû, s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu[1]. C'est donc à tort, que NT. réclame le

[1] Art 252 CCL III : Celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu.

titre de propriété de la maison avant d’avoir apuré tout le crédit reçu par lui pour la construction, étant entendu que l’assurance perte d’emploi et/ou solde restant dû, n’a pas joué pour les raisons invoquées ci-dessus.