

RTD Com.

RTD Com. 2014 p. 675

Crédit immobilier

(Civ. 1^{re}, 10 juillet 2014, n° 13-15.511, D. 2014. 1541 )

**Dominique Legeais, Professeur à l'Université Paris Descartes, Sorbonne Paris Cité,
Directeur du CEDAG**

Depuis l'arrêt de la Première chambre civile en date du 28 novembre 2012 (Civ. 1^{re}, 28 nov. 2012, n° 11-26.508, D. 2012. 2885, obs. V. Avena-Robardet  ; *ibid.* 2013. 945, obs. H. Aubry, E. Poillot et N. Sauphanor-Brouillaud  ; *ibid.* 1574, obs. A. Leborgne  ; *ibid.* 2420, obs. D. R. Martin et H. Synvet  ; AJDI 2013. 215 , obs. F. Cohet-Cordey  ; RTD com. 2013. 126, nos obs.  ; JCP E 2013. 1135, note Dupré ; JCP 2013. 122, note G. Monacon-Duchêne ; CCC 2013, n° 45, obs. G. Raymond ; RD banc. fin. 2013, comm. 47, obs. N. Mathey ; Dr. et proc. 2013. 8, obs. E. Bazin ; Civ. 1^{re}, 9 avr. 2014, JurisData n° 2014-007212), le prêt immobilier qualifié de prestation de service, est soumis à l'article L. 137-2 du code de la consommation qui impose également au créancier un délai pour agir de deux ans même si ce n'est pas un délai préfix. Il convient alors de déduire les conséquences de cette solution. Déjà certaines d'entre elles se déduisaient automatiquement. Le juge de la consommation a le pouvoir de soulever d'office cette prescription. Il ne s'en prive pas. Devant la commission de surendettement, des juges n'hésitent pas à relever d'office la prescription de crédits dont il est demandé un étalement des échéances. L'arrêt commenté est quant à lui essentiel dans la mesure où il précise le point de départ du délai.

Pour mesurer la portée et les enjeux de la décision, il importe de préciser quelques dates qui se déduisent de la lecture de la décision et du pourvoi. Un prêt immobilier a été consenti à un particulier. Le 5 février 2009 survient un incident de paiement non régularisé. Le 22 juin 2009, la banque met en demeure l'emprunteur de régulariser sous huit jours sa situation. Les 26 mai 2010 et 23 mai 2011 la banque délivre des commandements qui sont par la suite annulés. De son côté, l'emprunteur a délivré une assignation le 26 février 2011 dans laquelle il reconnaissait sa dette. La banque saisit le 6 septembre 2011 le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Briey d'une action tendant à la vente judiciaire des biens de son débiteur.

La cour d'appel avait déclaré recevable l'action du prêteur pour deux motifs. D'une part, le point de départ de l'action doit être la date de déchéance du terme du prêt soit en l'espèce le 30 juin 2009. D'autre part, la reconnaissance de dette dans l'assignation du 26 février a interrompu la prescription et a fait courir un nouveau délai. C'est cette solution qui est écartée par la Cour de cassation au double visa de l'article L. 137-2 du code de la consommation et de l'article 2224 du code civil.

Le premier de ces deux articles énonce que « par dérogation à l'article 2254 du code civil, les parties au contrat entre un professionnel et un consommateur ne peuvent, même d'un commun accord, ni modifier la durée de la prescription, ni ajouter aux causes de suspension ou d'interruption de celle-ci ».

Le second prévoit que « les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ». Pour la Première chambre civile, « le point de départ du délai de prescription biennale prévu par le premier de ces textes se situe au jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action concernée soit, dans le cas d'une action en paiement au titre d'un crédit immobilier consenti par un professionnel à un consommateur, à la date du premier incident de paiement non régularisé ».

La solution est celle-là même consacrée pour les crédits mobiliers à la consommation. En

l'espèce, le prêteur devait donc agir au plus tard le 5 février 2011. La reconnaissance de dette dans l'assignation du 26 février ne pouvait donc être interruptive de prescription. Celle-ci était déjà acquise. À la différence de la solution consacrée pour le crédit mobilier, le délai n'est pas un délai préfixé. L'interruption de la prescription est donc possible, notamment par la reconnaissance de dette ou une assignation en paiement (Amiens, 14 nov. 2013, JurisData n° 2013-030265).

La Cour de cassation limite la solution au cas du crédit immobilier consenti par un professionnel à un consommateur. La solution ne vaut donc pas pour les prêts entre professionnels et pour les prêts consentis par des particuliers. La solution se comprend. L'article L. 137-2 n'est alors pas applicable.

Cette solution, les faits de l'espèce le démontrent de manière éclairante, est un véritable piège pour les créanciers qui, avant le développement de cette jurisprudence, pouvaient bénéficier de la prescription quinquennale. Ils doivent donc veiller à réaliser dans les deux ans un acte interruptif de prescription. Ce dernier doit acter tout incident de paiement, c'est-à-dire tout non paiement d'une échéance d'un crédit et ne doit surtout pas accorder des délais sans réagir.

Au final, cette solution devient aussi un piège pour l'emprunteur. C'est que la solution condamne tout laxisme du créancier. Il se doit d'assigner au plus tôt quitte à négocier par la suite. La clémence du créancier se retourne ainsi contre lui, qu'une procédure de surendettement soit ou non ouverte.

Mots clés :

CONSOMMATION * Crédit immobilier * Action en justice * Prescription biennale * Point de départ