

Crédit immobilier

LE POINT DE DÉPART DES ACTIONS EN RECOUVREMENT EST FIXÉ AU JOUR DU PREMIER IMPAYÉ NON RÉGULARISÉ



GONZAGUE
PERCIE DU SERT

Juriste
de banque

La 1^{re} chambre civile de la Cour de cassation parachève l'interprétation de l'article L. 137-2 du Code de la consommation qu'elle avait précédemment reconnue applicable aux services financiers en fixant le point de départ du délai de prescription des actions en recouvrement au jour du premier impayé non régularisé (Cass. Civ. 1^{re}, 10 juillet 2014).

« *Tempus fugit* »¹

Virgile, *Les Géorgiques*, livre III, vers 284.

1. En 2008 la réforme de la prescription en matière civile² a réduit le délai de prescription de droit commun de dix à cinq ans³. Cependant, dans le même temps, elle a introduit un nouvel article L. 137-2 du Code de la consommation appelé à régir le régime de la prescription applicable aux actions intentées par le créancier professionnel contre son débiteur. Cet article dispose : « l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans ». Une telle disposition n'avait en soi rien de révolutionnaire. Elle ne constituait après tout qu'une version modernisée de la « courte prescription » fondée sur une présomption de paiement⁴. On notera par ailleurs que l'article L. 311-52 du Code de la consommation⁵, lui-même issu de la loi Scrivener de 1978, évoque également un délai de deux ans, avec toutefois pour sanction non pas une prescription, mais une forclusion.

2. Pour mémoire, cet article L. 311-52 énonce en substance que le tribunal d'instance connaît des litiges nés de l'application du présent chapitre (consacré aux crédits à la consommation) et que « les actions en paiement engagées devant lui à l'occasion de la défaillance de l'emprunteur doivent être formées dans les deux ans de l'événement qui leur a donné naissance à peine de forclusion ». Cet article énumère ensuite divers « événements », dont notamment « le premier incident de paiement non régularisé⁶ ».

Avec la coexistence des articles L. 137-2 du Code de la consommation et 2224 du Code civil, la question s'est posée de savoir quel était le régime de la prescription applicable en matière de crédit immobilier : cinq ans, en remplacement des dix ans précédemment appliqués, ou deux ans ? La réponse à cette question nécessitait de répondre à la question préalable de savoir si les crédits immobiliers étaient des services.

I. SERVICES OR NOT SERVICES ?

3. Un parlementaire, le député Michel Havard, saisit la Chancellerie de cette question⁷. Dans sa réponse, la garde des Sceaux, ministre de la Justice, avait pris position « sous réserve de l'interprétation souveraine des juridictions » pour une application de l'article L. 137-2 du Code de la consommation aux crédits immobiliers⁸. Le raisonne-

1. La citation précise est « *Sed fugit interea, fugit inreparabile tempus, singula dum capti circumnectamur amore* », dont la traduction est « Mais en attendant, il fuit : le temps fuit sans retour, tandis que nous errons, prisonniers de notre amour du détail ».

2. Loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile.

3. Article 2224 du Code civil : « Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. »

4. Ancien article 2272, alinéa 4, du Code civil : « l'action des marchands pour les marchandises qu'ils vendent aux particuliers non marchands se prescrit par deux ans ».

5. Cf. Rapport annuel de la Cour de cassation pour l'année 2003, Études et documents, Le délai de forclusion en matière de droit de la consommation par Mme Isabelle Gelbard-Le Dauphin.

6. Un arrêté du 26 octobre 2010, article 4 premier alinéa définit le premier incident de paiement caractérisé.

7. Question écrite n° 410118 de Michel Havard au garde des Sceaux, ministre de la Justice, JO 3 février 2009, p. 971 : « M. Michel Havard appelle l'attention de Mme la garde des Sceaux, ministre de la justice, sur la nécessité de préciser, dans l'article L. 137-2 du Code de consommation, issu de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, ce que recouvre exactement le terme de "services" utilisé dans cet article. Ce dernier dispose en effet : "l'action des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs se prescrit par deux ans". Il lui demande de bien vouloir lui préciser si les services mentionnés dans cet article L. 137-2 intègrent les crédits immobiliers aux particuliers, ce qui aurait des conséquences importantes et conduirait alors à faire passer le délai de prescription applicable à ce type de crédits de cinq à deux ans. »

8. Réponse à la question écrite n° 410118 de Michel Havard au garde des Sceaux, ministre de la justice, JO, 21 avril 2009, p. 3875 : « La garde des Sceaux, ministre de la Justice, fait connaître à l'honorable parlementaire qu'aux termes de l'article L. 137-2 du Code de la consommation issu de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, l'action des professionnels, pour les biens ou services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans. Sous réserve de l'interprétation souveraine des juridictions, cet article, qui conclut le titre III du livre I^{er} du Code de la consom-

ment développé par la Chancellerie consistait à préciser qu'« en l'absence de dispositions spéciales relatives à la prescription de l'action des professionnels en matière de crédit immobilier, [l'article L. 137-2 du Code de la consommation] a vocation à s'appliquer ». Si cette réponse abondait dans le sens de l'interprétation retenue par certains juges du fond⁹ en prenant position pour une application du régime spécifique biennal au détriment de la prescription quinquennale de droit commun, elle pouvait prêter le flanc à la critique. En effet, elle ne semblait se fonder que sur la qualité de professionnel du prêteur, ne répondant pas à la question de savoir si un crédit immobilier est un service au sens de l'article L. 137-2 du Code de la consommation.

4. Il faudra attendre 2012, et un arrêt Banque Kolb¹⁰ du 28 novembre 2012, pour que cette analyse soit confirmée. La Première Chambre civile de la Cour de cassation énonçait alors : « l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans », sur le fondement de l'article L. 137-2 du Code de la consommation, et que dans la mesure où « les crédits immobiliers consentis aux consommateurs par des organismes de crédit constituent des services financiers fournis par des professionnels », les prêteurs professionnels sont astreints au respect du délai biennal pour introduire leurs actions en recouvrement contre les emprunteurs défaillants. Ce faisant, la Cour de cassation répondait au besoin de clarification et de sécurité juridique des professionnels. Cette jurisprudence de la Cour de cassation est constante¹¹ et paraît désormais bien établie.

II. LE DÉLAI DE PRESCRIPTION

1. Son point de départ

5. La question non moins importante du point de départ du délai de prescription n'était pas tranchée. Quel « jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer¹² » retenir ? Celui du premier impayé non régularisé, comme en matière de crédit à la consommation¹³ ou celui de l'exigibilité de la créance, à savoir le jour du prononcé de la déchéance du terme du contrat de crédit ?

La Cour de cassation, dans un arrêt Crédit Immobilier de France¹⁴ du 10 juillet 2014, à juste titre publié au Bulletin des arrêts de la Cour, lève les interrogations sur le point de départ du délai de prescription. Dans un attendu de principe, la Haute juridiction énonce en effet « le point de départ du délai de prescription biennale prévu par [l'article L. 137-2 du Code de la consommation] 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 ».

6. Deux remarques s'imposent. Cette décision de la Cour de cassation, première du genre sur ce thème, conforte la jurisprudence de ces diverses cours d'appel¹⁵, consacrant en cela un rapprochement notable avec le crédit à la consommation¹⁶.

Par ailleurs, cette décision est lourde de conséquences pour les banques : le point de départ de l'action en recouvrement part du premier impayé non régularisé et non de la date de la déchéance du terme qui, par définition, lui est postérieure. Ainsi, quand bien même l'action aurait été introduite dans les deux ans de la déchéance du terme du contrat de crédit, elle pourra se trouver prescrite.

7. Tel était le cas en l'espèce : un établissement de crédit prête en la forme authentique à un emprunteur les fonds nécessaires à l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation. Un premier incident de paiement non régularisé survient le 5 février 2009 qui conduit la banque à prononcer la déchéance du terme le 30 juin 2009. La banque initie le recouvrement de sa créance sur le fondement de l'acte authentique qui constate l'opération immobilière en omettant de faire référence à l'acte authentique de prêt valant titre exécutoire. Les deux commandements de payer délivrés dans ce cadre sont annulés par les juges de l'exécution en application de l'article R. 321-3, 2°, du Code des procédures civiles d'exécution¹⁷ pour défaut de référence au titre exécutoire. La banque ne réintroduit son action en recouvrement que le 6 septembre 2011.

L'emprunteur conteste, devant le juge de l'exécution, les mesures prises par la banque et, sûr de son bon droit, interjette appel, posant ainsi la question de la prescription de l'action de la banque. La banque soutenait que la computation du délai de forclusion devait partir de la date du prononcé de la déchéance du terme, ce qui en soi ne permettait pas de régulariser son action. Mais dans la mesure où l'emprunteur avait commis l'imprudence d'assigner la banque le 28 février 2011 (assignation dans laquelle il se référait au prêt qui lui avait été accordé par la banque), cette assignation était de nature à interrompre la prescription sur le fondement de l'article 2240 du Code civil¹⁸.

8. La question du point de départ de la prescription devenait capitale pour la banque : retenir la date du premier impayé annihilait ses espoirs de recouvrement tandis que retenir la date de la déchéance du terme lui permettait d'espérer obtenir gain de cause face à un débiteur procédurier. La Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel de Nancy¹⁹, qui avait fait sienne l'argumentation

mation intitulé « Information des consommateurs et formation des contrats » a une portée générale. Ainsi, en l'absence de dispositions spéciales relatives à la prescription de l'action des professionnels en matière de crédit immobilier, cet article a vocation à s'appliquer à celle-ci. »

9. Par exemple, CA Douai 30 juin 2011, n° 11/01396.

10. Cass. Civ. 1^{re}, 28 novembre 2012, n° 11-26508, Banque Kolb, note V. Avena-Robardet, Dalloz.actualité, 11 décembre 2012. L'essentiel Droit bancaire, 1^{er} janvier 2013, n° 1, p. 5, note J. Lasserre Capdeville.

11. Cass. Civ. 1^{re} chambre, 9 avril 2014, n° 12-27614, Banque Populaire de l'Ouest et Caisse de Crédit Mutuel de Laval Trois Croix.

12. Article 2224 du Code civil : « Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. »

13. Cf. article L. 311-52 du Code de la consommation.

14. Cass. Civ. 1^{re}, 10 juillet 2014, n° 13-15511, Crédit Immobilier de France.

15. CA Limoges 30 janvier 2014, n° 13/00544, Banque Populaire du Massif Central, et CA Poitiers 7 janvier 2014, n° 13/02189, Crédit Immobilier de France.

16. Cf. supra § 2.

17. Article R. 321-3, 2°, du Code des procédures civiles d'exécution : « Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, le commandement de payer valant saisie comporte : 2° L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré. »

18. Article 2240 du Code civil : « La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription. »

19. CA Nancy 4 février 2013, n° 348-13, 12/02533, Crédit Immobilier de France, Juris-Data

de la banque, en fixant le point de départ de l'action en recouvrement du banquier dispensateur de crédits immobiliers au jour du premier impayé non régularisé.

2. Quelques conséquences pratiques

9. L'arme procédurale que constitue l'article L. 137-2 du Code de la consommation ne se trouve pas uniquement placée entre les mains du débiteur. On rappellera, si besoin est, que l'article L. 141-4 du Code de la consommation, tel que modifié par la loi n° 2008-3 du 3 janvier 2008, accorde au juge la faculté de relever d'office toute disposition contenue dans le Code de la consommation. De même, l'article 125 du Code de procédure civile²⁰ permet à ce même juge de relever d'office une fin de non-recevoir d'ordre public, l'article L. 137-2 du Code de la consommation étant assurément une disposition d'ordre public.

10. Par ailleurs, certaines solutions jadis dégagées en jurisprudence sous l'empire de l'ancien article 2272, alinéa 4, du Code civil²¹ sont toujours pertinentes. Ainsi en est-il de la décision estimant que la prescription biennale ne s'applique pas à l'acquisition, par un non-commerçant, de biens à destination professionnelle²². L'argument de la prescription issu de l'article L. 137-2 ne vaut

ainsi qu'à l'égard des consommateurs.

À cet égard, il convient de souligner que le Code de la consommation comporte une définition « générale » du consommateur, la loi Hamon introduisant un article préliminaire au Livre premier du Code de la consommation²³ aux termes duquel est un consommateur « [...] toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale ». Pour critiquable que soit cette définition²⁴, il convient toutefois, pour le professionnel, d'en tenir compte.

11. Plus que jamais, il semble opportun pour les établissements de crédit de procéder à une lecture critique de l'acquis jurisprudentiel en matière de crédit à la consommation pour en apprécier la portée sur leurs encours de crédit immobilier. Il est probable que cette jurisprudence ait pour effet une diminution du temps alloué par les établissements de crédits à la négociation amiable en cas d'impayé non régularisé. En poussant ainsi les créanciers à réagir avec une diligence accrue, il n'est pas certain, in fine, que l'article L. 137-2 du Code de la consommation serve les intérêts des débiteurs. À l'accélération du temps procédural va correspondre une diminution proportionnelle de celui consacré au règlement extrajudiciaire de ce type de litiges. ■

n° 2013-008653.

20. Article 125 alinéa 1^{er} : « Les fins de non-recevoir doivent être relevées d'office lorsqu'elles ont un caractère d'ordre public, notamment lorsqu'elles résultent de l'inobservation des délais dans lesquels doivent être exercées les voies de recours ou de l'absence d'ouverture d'une voie de recours. »

21. Cf. *supra*, note 4.

22. Cass. Civ. 1^{re} civ., 5 février 1991, n° 88-13.134, Bull. civ. I, n° 51, RTD Civ. 1991, p. 744, obs. J. Mestre; Cass. com. 24 octobre 1995, n° 93-20.956, Contrats, conc., consom. 1996, comm. n° 3, note L. Leveneur.

23. JCP G 2013, act. 554, Aperçu rapide, G. Notté.

24. G. Paisant, « Vers une définition générale du consommateur dans le Code de la consommation ? », JCP 2013, éd. G, n° 22, 27 mai 2013, 589. E. Jouffin, « Les actions de groupe à la française : un rendez-vous manqué ? », Banque & Droit n° 155, mai-juin 2014, p. 7, § 16.



AEDBF-FRANCE

L'Association Européenne pour le Droit Bancaire et Financier-France (AEDBF-France) décernera à nouveau un prix de thèse 2014 doté d'un montant global de 3 000 euros



Le Prix de Thèse de l'AEDBF France a pour but de distinguer une thèse de droit bancaire, financier ou boursier, de langue française, constituant un travail de recherche approfondi et original et répondant aux besoins des professionnels du droit.

Seules sont admises à concourir les thèses soutenues entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2014 et rédigées en langue française. Les candidatures seront reçues jusqu'au 31 janvier 2015.

La remise du Prix de Thèse AEDBF France est dotée d'une récompense destinée à encourager les auteurs des thèses couronnées.

- Le premier prix sera doté de 2 000 euros.
- Le second prix recevra 1 000 euros.

En cas de premier prix ex-æquo, chaque lauréat recevra 1 500 euros.

Les thèses devront être adressées à :

AEDBF-France
c/o Madame Anne LAMBERT
HUGHES HUBBARD & REED - 8, rue de Presbourg 75016 Paris
Mail : lamberta@hugheshubbard.com ou Tél.: 01 44 05 76 17

Tous les renseignements figurent sur le site de l'AEDBF-France : www.aedbf.fr