

Prêt immobilier – Protection du consommateur – Action en paiement – Déchéance du terme – Prescription biennale.

Cass. civ. 1^{re}, 16 novembre 2016, pourvoi n° A 15-22.140, arrêt n° 1189 F-D, Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne c/ MM W et X et Mmes Y et Z.

« Attendu qu'à l'égard d'une dette payable par termes successifs, la prescription se divise comme la dette elle-même et court à l'égard de chacune de ses fractions à compter de son échéance, de sorte que, si l'action en paiement des mensualités impayées d'un prêt immobilier se prescrit à compter de leurs dates d'échéance successives, l'action en paiement du capital restant dû se prescrit à compter de la déchéance du terme, qui emporte son exigibilité ».

Commentaire de Geneviève Helleringer

L'arrêt du 16 novembre 2016 s'inscrit dans le sillage d'un revirement de jurisprudence de la première chambre civile intervenu il y a quelques mois. Un couple acquiert un élevage et une maison attenante aux bâtiments d'exploitation, en finançant cet achat par cinq prêts consentis par le même établissement bancaire. Le couple ayant assigné le vendeur en nullité de la vente, la banque intervient à l'instance puis prononce la déchéance du terme près de 8 années après la conclusion du contrat, et sollicite la condamnation des emprunteurs à rembourser le restant dû. Les juges du fond rejettent la demande en retenant, conformément à la solution classique¹, que l'action en paiement du prêt consenti par un professionnel à un consommateur (en l'espèce pour acheter une maison d'habitation) voit sa prescription concourir à compter de la date du premier incident de paiement non régularisé. Au visa de l'article L. 137-2 du Code de la consommation, devenu L. 218-2 du même code en vertu de l'or-

donnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, et qui dispose que l'action des professionnels, pour les biens ou services qu'ils fournissent aux consommateurs se prescrit par deux ans, et des articles 2224 et 2233 du Code civil, la Cour de cassation censure ce raisonnement et rappelle dans un chapeau rédigé de manière solennelle que, « à l'égard d'une dette payable par termes successifs, la prescription se divise comme la dette elle-même et court à l'égard de chacune de ses fractions à compter de son échéance ». Cet attendu reprend mot pour mot celui de quatre arrêts rendus par la même chambre civile le 11 février 2016, largement diffusés², qui venaient modifier le régime du point de départ du délai de la prescription³ et rejetaient une solution au final plus équilibrée⁴.

Cela confirme d'abord une nouvelle fois la solution inaugurée en 2012 selon laquelle l'article L. 137-2 du Code de la consommation s'applique à l'action en paiement du prêteur en matière de crédit immobilier⁵. Cela signifie aussi que l'action en paiement des mensualités impayées d'un prêt immobilier se prescrit à compter de leurs dates d'échéance successives, et enfin, que l'action en paiement du capital restant dû se prescrit à compter de la déchéance du terme, lequel emporte l'exigibilité de ce capital. ■

1. Solution entérinée par Cass. 1^{re} civ., 10 juill. 2014, n° 13-15.511, FS-P+B+I, Q. c/ *Crédit immobilier de France Centre Est*; RTD com. 2014, p. 675, obs. D. Legeais; JCP G 2014, 948, obs. J. Lasserre Capdeville; JCP E 2014, 1441, note D. Legeais; *Contrats, conc. consom.* 2014, comm. 255, G. Raymond; *Gaz. Pal.* 2014, 3005, note M. Mignot; *Gaz. Pal.* 3221, obs. S. Piedelièvre; *Dr. et proc.* 2015, *cal. Dr. consom.*, n° 1, p. 16, obs. V. Valette-Ercole; *Rev. Lamy Dr. aff.* oct 2014, p. 412, obs. Chelliah; *Banque et Droit sept.-oct.* 2014, 13, note Percie du Serf – et ensuite suivie, v. Cass. 1^{re} civ., 16 avr. 2015, n° 13-24.024. Cass. 1^{re} civ., 9 juill. 2015, n° 14-17.870, F-D, P. c/ SA BNP Paribas; JCP E 2016, 1010; *Contrats, conc. consom.* 2015, comm. 244. V. aussi sanctionnant la fixation du point de départ à la date de déchéance du terme: Cass. 1^{re} civ., 3 juin 2015, n° 14-16.950; JCP E 2015, 1313; *RD bancaire et fin.* 2015, comm. 117, obs. N. Mathey.

2. Cass. 1^{re} civ., 11 févr. 2016, n° 14-22.938, FS-P+B+R+I; Cass. 1^{re} civ., 11 févr. 2016, n° 14-27.143, P+B+R+I; Cass. 1^{re} civ., 11 févr. 2016, n° 14-28.383, P+B+R+I; Cass. 1^{re} civ., 11 févr. 2016, n° 14-29.539, P+B+R+I.

3. V. E. Bazin, « Volte-face de la Cour de cassation sur l'article L. 137-2 du Code de la consommation », *JCP E*, n° 12, 24 mars, 1175.

4. De fait, il avait été noté que, sous l'empire de la solution précédente, le délai réduit de la prescription avait pour effet que les prêteurs n'avaient plus le temps nécessaire pour tenter une solution amiable (V. Lasserre Capdeville, *JCP G* 2014, 948; D. Legeais, *JCP E* 2014, 1441). En d'autres termes, une solution ayant pour objet de lutter contre le surendettement, aboutissait à mettre paralyser la voie des solutions négociées pourtant de nature à prévenir le surendettement.

5. Cass. 1^{re} civ., 28 nov. 2012, n° 11-26.508, FS P+B+I; *JCP G* 2013, 73, note N. Monachon-Duchêne; *JCP E* 2013, 1135, note M. Dupré; D. 2012, p. 2885, obs. V. Avena-Robardet; D. 2013, p. 945, obs. H. Aubry, E. Poillot et N. Sauphanor-Brouillaud; D. 2013, p. 1574, obs. A. Leborgne; D. 2013, p. 2420, obs. D. R. Martin; *AJDI* 2013, p. 215, obs. F. Cohet-Cordey; *RTD com.* 2013, p. 126, note D. Legeais; *RD bancaire et fin.* 2013, comm. 47, N. Mathey; *Dr. et proc.* 2013, p. 8, obs. E. Bazin; *Contrats, conc. consom.* 2013, comm. 45; G. Raymond; *AJDI* 2013, p. 215, obs. F. Cohet-Cordey; *L'essentiel Dr. bancaire*, janv. 2013, p. 5, n° 179, obs. J. Lasserre Capdeville.