

La prescription biennale en matière de crédit immobilier



Cabinet d'avocats ALATHEA

Johanne PLOUGASTEL

Master 2 Droit privé, spécialité Contentieux privé,

Sous la direction de Monsieur Didier CHOLET

2015-2016

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier chaleureusement Maître Florence Vansteeger pour m'avoir accueillie au sein de son cabinet pendant ces deux mois de stage, pour la confiance qu'elle m'a accordé et ses conseils.

Je remercie sincèrement Madame Marina Assailly pour son accueil, sa disponibilité et sa gentillesse.

Je remercie également Monsieur Didier Cholet d'avoir accepté de diriger mon mémoire et de m'avoir guidé dans sa rédaction; ainsi que Madame Myriam Roussille pour ses conseils et ses encouragements.

SOMMAIRE

Remerciements.....	1
Liste des abréviations.....	3
RAPPORT DE STAGE	5
I- La structure du cabinet d’avocat Alathéa.....	5
II- Les activités exercées lors de mon stage.....	6
III- L’apport du stage.....	10
Exposé de l’affaire à l’origine du choix du sujet de mémoire.....	11
MEMOIRE : LA PRESCRIPTION BIENNALE EN MATIERE DE CREDIT IMMOBILIER..	13
Introduction.....	14
I- Le champ d’application de la prescription biennale en matière de crédit immobilier.....	20
A- Les bénéficiaires de la prescription biennale en droit de la consommation.....	20
B- L’application de la prescription biennale à l’action du prêteur en remboursement du crédit immobilier.....	30
II- Le point de départ de la prescription biennale en matière de crédit immobilier.....	37
A- La fixation initiale du point de départ de la prescription biennale au premier incident de paiement non régularisé.....	38
B- La recherche perpétuelle d’un équilibre entre les intérêts du consommateur et du prêteur.....	44
Bibliographie.....	52
Tables des matières.....	57
Annexes.....	59

LISTE DES ABREVIATIONS

1^{re} civ.	Première chambre civile de la Cour de cassation
2^e civ.	Deuxième chambre civile de la Cour de cassation
3^e civ.	Troisième chambre civile de la Cour de cassation
AJDI	Actualité juridique droit immobilier
Anc.	Ancien
Art.	Article
Al.	Alinéa
Banque	Revue Banque
Bull. civ	Bulletin des arrêts de la Cour de cassation, Chambres civiles
C. civ.	Code civil
C. com.	Code de commerce
C. consom.	Code de la consommation
CA	Cour d'appel
Cass	Cour de cassation
CCC	Contrats, concurrence, consommation
CJCE	Cour de Justice des Communautés Européennes
CJUE	Cour de Justice de l'Union-Européenne
CEDH	Cour Européenne des Droits de l'Homme
Com.	Chambre commerciale de la Cour de cassation
D.	Dalloz
Dir.	Directive
Dr. sociétés	Droit des sociétés
ex	Exemple
Gaz. Pal	Gazette du Palais
Ibid	Même endroit
J.-Cl.	Juris-Classeur
JCP G	Semaine juridique, édition générale
JCP E	Semaine juridique, édition entreprise
LPA	Les Petites Affiches
n°	Numéro

Nv.	Nouveau
Obs	Observation
RD banc. fin.	Revue de Droit bancaire et financier
RTD civ.	Revue trimestrielle de droit civil
RTD com.	Revue trimestrielle de droit commercial
S.	Sirey (Recueil)
s.	suivants
SCI	Société civile immobilière
TGI	Tribunal de Grande Instance
v.	Voir

RAPPORT DE STAGE

J'ai réalisé mon stage de fin de Master II au sein du cabinet d'avocats Alathéa, auprès de Maître Florence Vansteeger, avocate au Barreau du Mans (I). Au cours de ces deux mois de stage, j'ai pu découvrir le quotidien du cabinet Alathéa au sein duquel j'ai exercé des activités diversifiées (II). Ce stage fut très enrichissant sur le plan professionnel, mais également personnel (III).

I. Le cabinet d'avocats Alathéa

Le cabinet Alathéa est un cabinet d'avocats créé par Maître Florence Vansteeger en juillet 2011. Elle a succédé à Maître Philippe Chatteleyn, avocat spécialiste en mesures d'exécution et ancien Bâtonnier.

Dès son origine, le cabinet a été créé sous la forme d'une entreprise individuelle. Le siège social est situé au 20 rue Edgar Brandt, bâtiment N, au Mans. Le nom de ce cabinet est inspiré de la déesse Alatheia, déesse de la sincérité et de la vérité. Maître Vansteeger a fait ce choix car elle estime essentiel d'être sincère avec ses clients, quitte à prendre le risque de leur déplaire.

Maître Vansteeger a effectué ses études juridiques à l'Université de Lille où elle a réalisé une thèse de doctorat intitulée « La peine de mort dans le Nord de 1880 à 1981 »¹. Inscrite au Barreau du Mans depuis 1987, elle intervient dans divers domaines: en droit commercial, en procédures civiles d'exécution, en droit immobilier, en droit des contrats, en droit bancaire, en droit pénal, en droit de la famille et en droit du travail. Elle est professionnel qualifié², ainsi qu'expert en matière de calcul de prestation compensatoire. Elle fut également, pendant de nombreuses années, membre du Conseil de l'Ordre des Avocats au Barreau du Mans.

De plus, Maître Vansteeger est également médiatrice pour les particuliers et les entreprises. Elle a obtenue, en 2005, un D. U³. de Médiation à l'Université Paris II Panthéon-Assas et elle est certifiée en négociation raisonnée. Elle est vice-présidente du CAMMA⁴ et de la FCMGO⁵.

¹ Vansteeger (F.), La peine de mort dans le Nord de 1880 à 1981, thèse de doctorat, Lille 2, 1985, dact., 359 et 407 f

² C. civ Art. 255 9° : Le professionnel qualifié peut être désigné « en vue de dresser un inventaire estimatif ou de faire des propositions quant au règlement des intérêts pécuniaires des époux »

³ Diplôme Universitaire

⁴ Centre Anjou Maine de Médiation et d'Arbitrage

⁵ Fédération des Centres de Médiation du Grand Ouest

Maître Vansteeger s'est entourée d'une équipe solide et compétente composée d'une secrétaire assistante, Catherine Perrin-Greneche, et d'une collaboratrice spécialiste en matière de procédure, Marina Assailly.

Madame Perrin-Greneche assiste Maître Vansteeger dans le suivi et la rédaction des dossiers en droit pénal, en droit de la famille et en droit du travail.

Madame Assailly gère l'ensemble des dossiers relevant des mesures d'exécutions, de la procédure civile, du droit des contrats, du droit bancaire, du droit de la consommation, sous la supervision de Maître Vansteeger.

II. Les activités exercées lors de mon stage

Lors de mon stage, j'ai pu découvrir au quotidien le fonctionnement du cabinet d'avocats Alathéa. Mon activité au sein de ce cabinet a été très diversifiée, ce qui m'a permis d'enrichir mes connaissances juridiques mais également de découvrir les différents aspects pratiques de la profession d'avocat, tels que la relation client/avocat (A), les recherches juridiques (B), la rédaction d'actes (C), ainsi que l'art de la plaidoirie (D).

A. La relation client/ avocat

Durant ces deux mois de stage, j'ai assisté et participé à de nombreux rendez-vous auprès de Maître Vansteeger et de Madame Assailly. J'ai alors pris conscience de l'importance de la relation entretenue par l'avocat avec son client. En effet, « *les clients font le cabinet d'avocats* »⁶.

Cette relation repose sur un équilibre subtil, assez fragile. C'est une relation particulière, mélange de confiance, méfiance, pudeur, peur, appréhension, colère et/ou de tristesse.

Les rendez-vous s'enchaînaient. Les affaires et les clients ne se ressemblaient pas: de l'établissement de crédit qui poursuivait un emprunteur défaillant, au chef d'entreprise qui s'est fait livrer une machine défectueuse, à la mère de famille qui souhaitait divorcer, au jeune salarié victime de harcèlement moral au travail qui désirait démissionner, au garçon victime d'agression sexuelle,... Les profils des clients étaient vraiment très diversifiés. Cette hétérogénéité imposait à Maître Vansteeger de s'adapter en permanence à l'interlocuteur qui se trouvait devant elle. Elle ajustait son

⁶ Lemeillat (N.), « La relation-client comme stratégie des cabinets d'avocats » in *Village de la justice* [en ligne], 3 avril 2015, disponible sur: <http://www.village-justice.com/articles/relation-client-comme-strategie,19380.html>. Consulté le 15/08/16

vocabulaire en fonction des connaissances juridiques de son client. Lorsque le client était un profane, elle lui expliquait avec des termes simples des notions juridiques complexes.

Cette relation client/avocat est basée sur la confiance mutuelle et sur la transparence. Il est indispensable que le client confie à Maître Vansteeger très précisément tous les éléments de sa situation, toutes les informations dont il a connaissance, sans réticence, qu'elles lui semblent utiles ou non à la défense de ses intérêts. Sans cette confiance, Maître Vansteeger ne peut défendre efficacement les intérêts de ses clients.

Maître Vansteeger est très présente, disponible et à l'écoute de ses clients. Elle n'est pas seulement là pour les conseiller, les représenter, les défendre, mais aussi pour les aider à aller de l'avant. Elle s'investit personnellement dans les dossiers les plus sensibles.

Néanmoins, la relation avocat/client peut se complexifier. Malgré la convention d'honoraire⁷ que les clients ont signé, il arrive qu'ils refusent de verser les honoraires soit car ils estiment que le montant est trop élevé ou soit car ils ne sont pas satisfaits du résultat de l'affaire. Les attentes des clients sont parfois difficiles à combler. L'avocat ne fait qu'appliquer le droit, il ne peut en rien le changer. De plus, les clients ne réalisent pas le temps nécessaire pour analyser, étudier un dossier.

Une bonne relation client/avocat est un atout essentiel pour la réussite de l'affaire.

B. Les recherches juridiques

L'avocat est tenu d'être en permanence au courant de l'actualité juridique pour être en mesure de conseiller au mieux ses clients. Maître Vansteeger passe en moyenne trois heures par jour à s'informer de l'actualité jurisprudentielle ou à effectuer des recherches doctrinales et jurisprudentielles.

Lors de mon stage, j'ai été amenée à effectuer de nombreuses recherches sur des sujets très variés, tels que le changement de nom d'un mineur demandé par un parent sans l'accord de l'autre; la responsabilité du maître d'ouvrage délégué, du maître d'œuvre, du sous-traitant dans le cadre d'un vice de construction; la fausse signature dans le cadre d'un crédit à la consommation ou encore le compromis de vente.

⁷ La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a instauré l'obligation pour l'avocat d'établir avec son client une convention d'honoraires écrite.

C. La rédaction d'actes juridiques

La rédaction d'actes juridiques est le quotidien de l'avocat et de ses collaborateurs. La procédure étant essentiellement écrite, l'avocat consacre la majeure partie de son temps à rédiger les actes de procédures: assignations, requêtes, conclusions, ...

Maître Vansteeger et Madame Assailly m'ont confié le soin de rédiger des conclusions devant le Tribunal d'Instance et de Grande Instance du Mans, ainsi que devant la cour d'appel d'Angers dans des domaines divers (panneaux photovoltaïque, compromis de vente, machine d'outillage de précision non conforme à la destination promise dans le contrat, ...). J'ai essentiellement rédigé des conclusions en réponse.

Il s'agit d'un exercice technique et pragmatique, qui m'était peu familier. Pour appréhender la rédaction de conclusions, j'ai analysé celles rédigées par Maître Vansteeger et Madame Assailly dans divers dossiers. Je me suis imprégnée de leurs formulations, de leurs styles, de leurs tournures de phrase et du ton employé. Ce fut un exercice difficile. Il m'aura fallu deux mois pour commencer à « maîtriser » la rédaction de conclusions.

J'ai appris à contrebalancer les idées pouvant être proposées. Il est arrivé que le dossier soit difficile à défendre, voire impossible. Malgré tout, il fallait rechercher le point de droit qui ferait défaut à la partie adverse, ou la circonstance de fait qui donnerait gain de cause.

D. L'art de de la plaidoirie

Au Palais de justice, j'ai pu assister à plusieurs audiences me permettant d'appréhender l'art de la plaidoirie.

En matière civile, j'ai assisté à plusieurs ventes aux enchères dans le cadre de saisies-immobilières.

J'ai également découvert le déroulement d'une audience devant le Juge aux Affaires familiales dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel.

En matière pénale, j'ai assisté à une comparution immédiate, à une composition pénale, à plusieurs audiences devant le Tribunal Correctionnel du Mans, ainsi qu'à deux affaires devant la Cour d'assises de la Sarthe. La plaidoirie est particulièrement essentielle et vitale en matière pénale.

Au préalable, avant de plaider, l'avocat doit connaître parfaitement son dossier. Malheureusement, il manque parfois de temps. Lors de mon stage, dans le cadre d'une comparution

immédiate pour les faits de violences ayant causé une ITT⁸ supérieur à huit jours commis par un ex-concubin, Maître Vansteeger a été appelé à se constituer avocat pour la partie civile seulement quelques heures avant la comparution. Elle n'a eu qu'une dizaine de minutes pour décrypter le dossier, analyser les procès-verbaux de l'auteur des faits, de la victime, des témoins, avant de plaider devant les juges. J'ai été impressionnée par sa capacité à analyser si rapidement les points litigieux de l'affaire et par la conviction avec laquelle elle a plaidé.

J'ai également assisté à deux affaires devant la cour d'assises de la Sarthe. Le premier accusé était poursuivi pour les faits de violence ayant entraîné la mort sans l'intention de la donner. Dans la seconde affaire, l'accusé était poursuivi pour les faits de viols commis par personne ayant autorité. Il s'agissait du beau-père de la victime.

Lors de ces quatre jours, j'ai pu observer les échanges oratoires entre les avocats des parties civiles, de la défense, de l'avocat général et du président du jury. J'ai étudié les techniques des avocats pour installer le doute dans l'esprit du jury, par le biais des questions posées à l'accusé, au témoin ou à la victime, ou encore lors de leurs plaidoiries. La plaidoirie est la meilleure arme de défense de l'avocat devant la cour d'assises. Son seul but est d'éclairer et de convaincre son auditoire. Son argumentation doit être fondée sur des déductions construites. Maître Soret, avocat de l'accusé dans la première affaire, puis de la partie civile dans la seconde, m'a conseillé de ne jamais plaider des absurdités sinon l'avocat perdra toute crédibilité devant le juge et les jurés. L'avocat doit toujours garder son sang-froid. Une plaidoirie brillante de l'avocat de la défense peut déstabiliser le jury et entraîner l'acquittement de l'accusé malgré l'existence de nombreuses incertitudes, comme ce fut le cas dans la dernière affaire.

J'ai également eu le privilège d'assister à une formation organisée par l'Ordre des Avocats du Barreau du Mans sur les secrets du casier judiciaire.

⁸ Incapacité Temporaire de Travail

III. L'apport du stage

Ce stage au sein du cabinet Alathéa a été une véritable opportunité pour découvrir la vie quotidienne d'un cabinet d'avocats. J'ai ainsi pu entrevoir de manière concrète la réalité de la profession d'avocat, ses différents aspects, ainsi que les pratiques et les coutumes des avocats du Barreau du Mans.

Ce stage a été très enrichissant autant sur le plan personnel que professionnel. J'ai eu l'occasion de rencontrer des personnes qui m'ont apporté humainement de par les échanges et les moments partagés, mais également juridiquement de par leur compétence et leur savoir-faire.

J'ai apprécié fortement la diversité des affaires que j'ai pu suivre que cela soit en droit pénal, en droit de la consommation, en droit des contrats, ou encore en droit de la famille. J'ai enfin pu mettre en pratique les connaissances théoriques acquises lors de mon cursus universitaire.

J'ai pu découvrir la réalité du fonctionnement d'un cabinet d'avocat, ainsi que les difficultés liées à cette profession. Les conditions de travail sont parfois éprouvantes (stress, pression, horaires contraignants,...). L'avocat traite souvent des urgences et également des dossiers difficiles psychologiquement. Il est essentiel de mettre de la distance dans certaines affaires pour ne pas se laisser affecter émotionnellement.

Ce stage m'a conforté dans mon intention de passer l'examen d'entrée au Centre Régional de Formation Professionnels des Avocats pour devenir avocate.

Exposé de l'affaire à l'origine du choix du sujet de mémoire

Dès ma première semaine de stage, j'ai été chargée de rédiger une requête en omission de statuer devant la cour d'appel d'Angers dans le cadre d'une action en recouvrement des sommes impayées en matière de crédit immobilier. Maître Vansteeger défendait les intérêts de l'établissement de crédit.

En l'espèce, une banque avait consenti un prêt immobilier, garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle, à une SCI⁹. Suite à des impayés dans le remboursement du crédit immobilier, la banque a délivré au débiteur un commandement de payer valant saisi, qui est demeuré sans effet. L'établissement de crédit s'est trouvé contraint d'attirer la SCI à une audience d'orientation devant le juge de l'exécution près du Tribunal de Grande Instance du Mans afin de poursuivre la vente de l'immeuble appartenant à la SCI. La SCI contestait la procédure de saisie immobilière dirigée à son encontre au motif que l'action était prescrite en application de l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation. Cet article prévoyait que l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans. Le 25 mars 2014, le juge de l'exécution a rejeté l'ensemble des moyens de nullité soulevés par la SCI, avant dire droit sur l'orientation du dossier et la fixation de la créance et l'orientation, ordonné la réouverture des débats.

La SCI a fait appel de cette décision. Le 9 juin 2015, la cour d'appel d'Angers a accueilli les prétentions des requérants. Elle a estimé que les parties avaient expressément soumis leur convention aux dispositions des articles L312-1 et suivants du Code de la consommation, comme indiqué en tête de l'offre préalable du crédit et comme mentionné dans les conditions générales. Selon elle, il importe peu de déterminer, en présence de la volonté clairement exprimée par les parties, si la SCI a la qualité de consommateur. Les dispositions du crédit à la consommation s'appliquent en totalité, notamment l'article L137-2 du Code de la consommation qui soumet l'action des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs à une prescription de deux ans. Par conséquent, elle a constaté la prescription de l'action introduite selon le commandement de payer du 2 mai 2013 et ordonné la mainlevée de ce commandement¹⁰.

L'établissement de crédit a formé un pourvoi en cassation au motif que la SCI est une personne morale et qu'ainsi elle ne peut pas bénéficier de la prescription biennale prévue par l'article L137-2 du Code de la consommation. Parallèlement, il a déposé une requête en omission de statuer devant la cour d'appel d'Angers qui a omis de statuer sur la validité du second titre exécutoire justifiant également

⁹ Société Civile Immobilière

¹⁰ Annexe 1

l'action exercée. A l'heure actuelle, la Cour de cassation et la cour d'appel d'Angers n'ont pas encore statué.

C'est dans le cadre de cette affaire que je me suis intéressée à la prescription biennale en matière de crédit immobilier.

**MEMOIRE: LA PRESCRIPTION BIENNALE EN
MATIERE DE CREDIT IMMOBILIER**

INTRODUCTION

« La lutte pour le droit des consommateurs est à l'image de la stratégie sportive victorieuse. Elle se développe non seulement sous l'angle de l'attaque mais aussi sous celui du repli défensif.

Dès lors, si d'un côté, le droit de la consommation s'emploie à maintenir tendue la bride du professionnel en renforçant les prérogatives et attributs que le consommateur créancier tient du droit commun, de l'autre, et lorsqu'à l'inverse, le consommateur est en position de débiteur, il comprend des techniques favorisant un relâchement rapide du lien.

Lorsque le consommateur est sur la défensive, une prescription [est] aménagée à son avantage»¹¹.

La prescription est le rempart le plus puissant de défense des consommateurs dans le cadre d'une action en justice exercée à son encontre.

En 2008, le législateur a souhaité améliorer et simplifier le régime de la prescription. Il avait constaté une trop grande diversité des délais, mais également une modification des comportements, des habitudes de vie, ainsi qu'une évolution économique et technologique. La loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, portant réforme de la prescription en matière civile¹², a alors instauré une prescription quinquennale de principe pour toutes les actions personnelles ou mobilières¹³. Elle a prévu la possibilité de déroger à ce principe par des règles spéciales prévues par d'autres lois¹⁴.

Dans cette lignée, le législateur a souhaité renforcer la protection du consommateur. Pour ce faire, il a alors instauré une prescription réduite pour les actions exercées par les professionnels à l'encontre des consommateurs. La loi du 17 juin 2008 a ajouté dans le Code de la consommation les articles L137-1 et L137-2. Ce dernier énonce que *« l'action des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans »*.

Les règles de prescriptions consacrées par ces articles se présentent comme des dérogations au Code civil. L'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation est venu remplacer l'ancien article 2272 du Code civil, aujourd'hui abrogé, qui prévoyait que l'action des marchands, pour les

¹¹ NOBLOT (C.), *Droit de la consommation*, Montchrestien, 2012, p 152

¹² Art 4

¹³ C. civ Art 2224 : « 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. »

¹⁴ C. civ Art 2223 : « Les dispositions du présent titre ne font pas obstacle à l'application des règles spéciales prévues par d'autres lois. »

marchandises qu'ils vendent aux particuliers non marchands, se prescrit par deux ans. L'article L137-2 a « *toilette* »¹⁵ cette ancienne prescription et l'a transféré dans le Code de la consommation.

La parenté entre ces deux textes est évidente. Cette transformation terminologique a mis au goût du jour une disposition inchangée depuis 1804, protégeant les non marchands vis-à-vis des marchands, en les substituant aux consommateurs vis-à-vis des professionnels¹⁶.

Ce déplacement du Code civil vers le Code de la consommation n'est pas anodin, ni sans conséquence. Il modifie le pouvoir du juge. En effet, l'article L141-4 de l'ancien Code de la consommation¹⁷, issue de la loi n°2008-3 du 3 janvier 2008, dispose que « *le juge peut soulever d'office toutes les dispositions du présent code dans les litiges nés de son application* ». Le juge peut donc relever d'office toutes les dispositions du Code de la consommation, quelle que soit leur origine, communautaire ou nationale, ou qu'elles soient d'ordre public ou non. Il peut donc soulever d'office la prescription biennale édictée par le Code de la consommation. Or en matière civile, l'article 2247 du Code civil énonce que « *les juges ne peuvent pas suppléer d'office le moyen résultant de la prescription* ». Ce pouvoir accordé au juge est justifié par la volonté de protéger le consommateur.

De plus, le nouveau texte ne vise plus seulement les marchands et les particuliers mais, de manière plus générale, les professionnels et les consommateurs. Le législateur a également voulu étendre ce délai de prescription à la fourniture de services. Il s'agit là de prendre en compte la réalité économique contemporaine¹⁸.

L'exportation de cette prescription dans le Code de la consommation et son extension aux prestations de services ont été motivées par la volonté de corriger « *la situation de faiblesse dans laquelle se trouvent les consommateurs à l'égard des professionnels [laquelle] invite en effet à ne pas accorder à ces derniers des délais supplémentaires pour agir en justice, au risque d'accroître encore le déséquilibre entre les parties* »¹⁹.

Ces changements ont bouleversé le sens attribué par la jurisprudence à cette prescription.

La prescription instaure la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable. Elle constitue une fin de non-recevoir en vertu de l'article 122 du Code de procédure civile. A ce titre, toute demande exercée par une personne, alors que son action est prescrite, sera déclarée irrecevable

¹⁵ SAUPHANOR-BROUILLAUD (N.), « Les contrat de consommation règles communes », *LCDJ-Lextenso*, Traité de droit civil, ss direction de Jacques Ghestin, 2013

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ Nv. C. consom. Art R. 632-1

¹⁸ Rapport de l'Assemblée nationale n°847, par BLESSIG (E.), député sur la réforme de la prescription en matière civile

¹⁹ Rapport n°83 (2007-2008) de M. Laurent Bêteille, op. cit., p 25

en sa demande, sans examen au fond. Cette privation d'agir n'est pas contraire au droit d'action prévue par l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales. La Cour Européenne des Droits de l'Homme a affirmé que « *ces limitations ne sauraient restreindre l'accès ouvert à un justiciable de manière ou à un point tels que son droit à un tribunal s'en trouve atteint dans sa substance même. En outre, les limitations appliquées ne se concilient avec l'article 6 §1 que si elles poursuivent un but légitime et s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.* »²⁰

A l'origine, l'ancien article 2219 du Code civil définissait la prescription comme « *un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps, et sous les conditions déterminées par la loi* ».

Ainsi, la Cour de cassation estimait que la courte prescription édictée par l'ancien article 2272 du Code civil reposait sur une présomption de paiement et visait les dettes que l'on n'a pas coutume de constater par un titre. A contrario, quand un titre émanant du débiteur portait reconnaissance de la dette, on était en présence d'une dette ordinaire impayée, qui échappait à cette prescription²¹.

La loi du 17 juin 2008 a modifié sensiblement les règles relatives à la prescription extinctive. L'article 2219 du Code civil énonce dorénavant que « *la prescription extinctive est un mode d'extinction d'un droit résultant de l'inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps* ».

La perspective a changé. Désormais, le législateur appréhende la situation du créancier dont l'inaction conduit à l'extinction de son droit. La brièveté de la prescription est entendue comme un correcteur du déséquilibre existant entre les parties. La prescription vise désormais à sanctionner les créanciers peu diligents et à prévenir les contentieux tardifs.

La réforme du Code de la consommation n'a apporté aucun éclairage sur le champ d'application de cette prescription. L'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 relative à la partie législative du Code de la consommation a changé la numérotation des articles relatifs à la prescription biennale, sans en changer la substance. L'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation est devenu l'article L218-2. Il conviendra d'appliquer cette nouvelle numérotation.

Le seul changement notable est le déplacement de ces articles dans le Code de la consommation. Le législateur a inséré ces articles dans le Livre II relatif à la formation et l'exécution des contrats, au Titre I intitulé les conditions générales des contrats, au chapitre VIII, afin de donner une place plus importante à la prescription biennale.

²⁰ CEDH, 10 juillet 2012, requête n°41727/98

²¹ Cass, 1^{re} civ., 15 janv. 1991, n° 88-15.286

De plus, l'article L218-1 du nouveau Code de la consommation, anciennement numéroté article L137-1 dans l'ancien Code de la consommation, apporte quelques précisions sur cette prescription biennale en prévoyant « *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.* »

Cet article prohibe tout aménagement contractuel concernant la durée de la prescription, les clauses de suspension et d'interruption. En interdisant tout type de modification, le législateur s'oppose tant à une réduction qu'à un allongement du délai, lequel pourrait pourtant être favorable s'il était prévu au profit du consommateur²². Certains auteurs ont critiqué cette approche et l'ont même comparé à une « *chape de plomb* »²³. Antérieurement à la réforme de 2008, ils font remarquer que les conventions aménageant la durée « *étaient valables; lorsqu'elles ne jouaient pas excessivement au détriment du consommateur (sinon elles encouraient la nullité en tant que clauses abusives sur le fondement de l'article L132-1), ou a fortiori si elles jouaient en sa faveur, elles ne soulevaient pas de difficulté* »²⁴. En pratique, la probabilité d'insertion de stipulations contractuelles en faveur du consommateur semble vraiment minimale. Le professionnel n'y trouverait aucun intérêt et le consommateur, en position de faiblesse économique, pourrait rarement l'imposer²⁵.

Néanmoins, au-delà de ces précisions, le législateur a omis de dessiner les contours de cette prescription biennale. Les termes employés par le Code de la consommation sont larges et imprécis. Par conséquent, pendant longtemps, de nombreuses incertitudes ont existés concernant le champ d'application de cette prescription, ainsi que son point de départ.

Plusieurs questions étaient en suspens: Quels sont les bénéficiaires de la prescription biennale prévue par l'article L218-2 du nouveau Code de la consommation? Quels sont les « biens » ou « services fournis » soumis à cette prescription? Cette prescription biennale s'applique-t-elle à tous les contrats de consommation, y compris au crédit immobilier? Quel est le point de départ de cette prescription?

²² SAUPHANOR-BROUILLAUD (N.), « Les contrats de consommation règles communes », *LCDJ-Lextenso*, Traité de droit civil, ss direction de Jacques Ghestin, 2013

²³ LEVENEUR (L.), « La faculté d'aménagement de la prescription en matière civile », *in réforme de la prescription en matière civile : le chaos enfin régulé ?*, Dalloz, Thèmes et commentaires, 2010, p 65 et s.,

²⁴ *Ibid*

²⁵ SAUPHANOR-BROUILLAUD (N.), *Ibid*

Progressivement, via sa politique « *des petits pas* »²⁶, la Cour de cassation a répondu par touches successives à chacune de ces interrogations pour clarifier le régime de la prescription biennale en droit de la consommation en tentant de continuer à protéger le consommateur.

La jurisprudence a ainsi affirmé la portée générale de cette prescription en admettant son application dans divers contrats conclus entre un professionnel et un consommateur: en matière de contrat de vente, d'honoraires d'avocats²⁷, de paiement d'une facture²⁸, de règlement du solde du prix de l'immeuble vendu à un consommateur²⁹, de cautionnement³⁰, ...

Plus spécifiquement, l'application de cette prescription, aux actions en paiement des prêteurs à l'encontre des emprunteurs en matière de crédit immobilier, a été source d'un contentieux important. Cette question revêt un enjeu considérable en pratique. Le crédit immobilier est contrat en vertu duquel un prêteur s'engage à consentir à l'emprunteur un crédit, destiné à financer l'acquisition d'un bien immobilier. Près d'un ménage sur trois (30,2% en 2015) détient un crédit immobilier³¹, soit, près de vingt millions de français. De plus, depuis quelques années, le législateur moderne a multiplié les efforts pour favoriser l'accession à la propriété, notamment en facilitant l'accès au crédit (épargne logement, prêts à taux zéro, taux de crédit bas, allongement de la durée du crédit). Ces éléments incitent de plus en plus de consommateurs à devenir propriétaires et à recourir à un crédit immobilier

Cependant, les risques encourus par la souscription d'un tel crédit sont importants en raison du montant des sommes engagées, de la longueur des crédits (54,2 % des crédits en 2015 étaient accordés sur une durée supérieur à vingt ans³²) et du risque de perte du logement. Il n'y a jamais eu autant de procédure de surendettement qu'aujourd'hui. Ainsi, la question de l'application de la prescription biennale aux actions exercées par les établissements de crédit à l'encontre des emprunteurs consommateurs est essentielle. La prescription reste le premier moyen de défense du consommateur emprunteur lors d'une action en justice.

²⁶ MATHEY (N.), « Point de départ de la prescription biennale en matière de crédit immobilier », *RD banc. fin.* n°2, mars 2016, comm. 59.

²⁷ Cass, 2^e civ., 26 mars 2015, n°14-11.599, D. 2015. Actu 812 ; Dalloz avocats 2015. 137, obs. Dargent ; JCP 2015, n°393 obs. Lasserre Capdeville ; CCC 2015, n°156, obs. Raymond

²⁸ CA Dijon, 23 déc 2014, CCC 2015, n°100, obs. Raymond

²⁹ Cass, 1^{re} civ., 17 févr. 2016, n°14-29.612, D. 2016 Actu. 477 ; JCP 2016, n°470, note Paisant

³⁰ Cass, 1^{re} civ., 17 mars 2016, n°14-12.494, Dalloz actualité, 29 mars 2016, obs. Avena-Robardet ; D. 2016. Actu. 700 ; JCP E 2016, n°1205

³¹ Le surendettement des ménages, Enquête typologique 2015, Analyses nationale et régionale : janvier 2016, p7

³² *Ibid*

Face à ces nombreuses incertitudes, la Cour de cassation a, dans un premier temps, défini le champ d'application de la prescription biennale prévue par l'article L218-2 du Code de la consommation en matière de crédit immobilier (I), avant de préciser le point de départ de cette prescription (II).

I. LE CHAMP D'APPLICATION DE LA PRESCRIPTION BIENNALE EN MATIERE DE CREDIT IMMOBILIER

L'article L218-2 du Code de la consommation prévoit que l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans.

En premier lieu, le domaine d'application de la prescription biennale doit être envisagé du point de vue des personnes qui y sont soumises, c'est-à-dire du point de vue du consommateur et du professionnel.

La notion de professionnel ne pose pas de difficulté. Le Code de la consommation le définit comme « *toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui agit à des fins entrant dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, y compris lorsqu'elle agit au nom ou pour le compte d'un autre professionnel* »³³. En matière de crédit immobilier, le professionnel est le prêteur. Le Code de la consommation définit le prêteur comme « *toute personne qui consent ou s'engage à consentir un crédit mentionné à l'article L. 312-1 dans le cadre de l'exercice de ses activités commerciales ou professionnelles* »³⁴.

A l'inverse, la notion de consommateur est plus complexe à appréhender. Elle nécessite une analyse plus approfondie (A).

En second lieu, le domaine d'application de la prescription consumériste doit être envisagé du point de vue des matières qui y sont soumises, et plus particulièrement aux crédits immobiliers (B).

A. Les bénéficiaires de la prescription biennale en droit de la consommation

Seuls les consommateurs peuvent bénéficier de la prescription biennale prévue par l'article L218-2 du Code de la consommation. Dès lors, il est important de réussir à appréhender la notion de consommateur.

Pendant très longtemps, il n'existait aucune définition légale de cette notion. Il a fallu attendre la loi Hamon du 17 mars 2014 pour préciser les contours de la notion de consommateur. Cette loi a défini le consommateur comme une personne physique (1), excluant ainsi les personnes morales du bénéfice de cette prescription biennale (2).

³³ C. consom. Art liminaire

³⁴ C. consom. Art L311-1 1°

1. La définition récente de la notion de consommateur

Le consommateur occupe une place considérable dans notre société depuis plusieurs décennies. Malgré cela, il n'existait aucune définition légale de la notion de consommateur jusqu'à récemment.

Il faut dire qu'à l'origine, la notion de consommateur n'avait rien de juridique. C'était une notion purement économique³⁵. L'acte de consommation incarnait le dernier stade du processus économique se distinguant des stades de production et de distribution. Lorsque le terme consommateur a été utilisé juridiquement, il n'a fait l'objet d'aucune définition légale.

En raison du silence du Code de la consommation et des textes juridiques de manière générale, il existait de nombreuses conceptions différentes de la notion de consommateur. La notion de consommateur variait selon les contrats. Le consommateur français (a) n'était pas identique au consommateur européen (b). Il a fallu attendre l'intervention du législateur, en 2014, pour mettre un terme à ces incertitudes (c).

a. La vision française

Face à ce vide juridique, la jurisprudence et la doctrine ont tenté de définir la notion de consommateur.

Dans une première approche, Cornu définissait le consommateur comme « *tout acquéreur non professionnel de biens de consommation destinés à son usage personnel* »³⁶.

La Commission de refonte du droit de la consommation proposait, quant à elle, de le définir comme une « *personne physique ou morale qui se procure ou qui utilise des biens ou des services pour un usage non professionnel* »³⁷.

En la matière, il y avait des hésitations entre une conception finaliste selon laquelle, le droit de la consommation doit s'apparenter à toutes les personnes qui en ont besoin en raison de leur situation d'infériorité, et une conception personnaliste qui limite l'application de cette matière aux seules personnes qui agissent en dehors de toute fin professionnelle³⁸.

Face aux incertitudes entourant cette notion, certains auteurs ont affirmés que cette notion était « *indéterminée* »³⁹.

³⁵ PICOD (Y.), *Droit de la consommation*, S., 3^e ed, 2015, p 27

³⁶ CORNU (G.), *Vocabulaire juridique Capitant*, 6^e ed, 2004 p 217

³⁷ Propositions pour un Code de la consommation, *La Documentation française*, 1990, art. 3

³⁸ PIEDELIEVRE (S.), *Droit de la consommation*, Economica, 2^e ed, 2014, p18

³⁹ CAS et FERRIER, *Traité de droit de la consommation*, PUF 1983, n°8

Néanmoins, les différentes tentatives de définition se rejoignent pour dire que doit être considéré comme un consommateur toute personne qui contracte pour des besoins ressortant de sa sphère privée, quelle que soit la nature du contrat.

b. La vision européenne

Le droit européen a une conception plus unitaire de la notion de consommateur. Le consommateur a toujours été considéré comme une personne physique, excluant ainsi les personnes morales. Il importe peu que cette personne soit majeure ou mineure, qu'elle fasse l'objet ou non d'une mesure de protection.

Ainsi, la directive du 5 avril 1993⁴⁰ a défini le consommateur comme « *toute personne physique qui, dans les contrats relevant de la présente directive, agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité professionnelle* ». Elle limite strictement la notion de consommateurs aux personnes physiques.

La Cour de justice des Communautés européennes a indiqué, dans une décision en date du 22 novembre 2001⁴¹, qu'il résulte de l'article 2 de la directive n° 93/13 du 5 avril 1993 qu'une personne autre qu'une personne physique, qui conclut un contrat avec un professionnel, ne saurait être regardée comme un consommateur. Dès lors, la notion de consommateur mentionnée dans cette directive doit être interprétée en ce sens qu'elle vise exclusivement les personnes physiques.

Cette position a été réaffirmée notamment par la directive du 23 avril 2008 concernant les contrats de crédits aux consommateurs⁴², qui définit, en son article 3, le consommateur comme « *toute personne physique qui, pour les transactions régies par la présente directive, agit dans un but étranger à son activité commerciale ou professionnelle* ».

La Directive du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs a affiné la définition du consommateur en le définissant comme « *toute personne physique qui, dans les contrats relevant de la présente directive, agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale* »⁴³.

⁴⁰ Dir. 93/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs

⁴¹ CJCE du 22 novembre 2001, Sté Cape Snc et Idealservice Sri, aff. C-541/99 et Idealservice MN RE Sas, aff. C-542/99

⁴² Dir. 2008/48/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 avril 2008 concernant les contrats de crédit aux consommateurs

⁴³ Art 2-1 de la Dir. 2011/83/UE du 25 oct 2011 relative aux droits des consommateurs

c. La définition légale de la notion de consommateur

La première définition légale du consommateur est entrée dans le Code de la consommation avec la loi de transposition du 1^{er} juillet 2010⁴⁴ relative au crédit à la consommation. L'article L311-1, 2° de l'ancien Code de la consommation⁴⁵ définissait l'emprunteur ou le consommateur comme « *toute personne physique qui est en relation avec un prêteur, dans le cadre d'une opération de crédit réalisée ou envisagée dans un but étranger à son activité commerciale ou professionnelle* ». Cette définition est limitée au crédit et n'a aucune portée générale.

Il a donc fallu attendre la loi n°2014-344 du 17 mars 2014, dite « loi Hamon », pour que le législateur français donne une définition générale de la notion de consommateur. Sans remettre en cause les tentatives de définition antérieures, le législateur s'est contenté de reprendre les termes de l'article 2-1 de la directive du 25 octobre 2011⁴⁶ relative aux droits des consommateurs. Il s'est ainsi orienté vers une vision unitaire et relativement restrictive de la notion de consommateur. La définition du consommateur a été insérée dans un article préliminaire, devenue liminaire par l'ordonnance du 14 mars 2016. Cet article définit le consommateur comme « *toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale* ».

Du fait de l'insertion dans un article liminaire, toutes les fois que le Code de la consommation emploie le terme « consommateur », celui-ci doit être considéré comme répondant à cette définition. Ainsi, le consommateur auquel il est fait référence dans l'article L218-2 du Code de la consommation doit être entendu dans le sens de l'article liminaire. Cependant, cette définition est relative. Il est possible par conséquent que d'autres textes juridiques puissent adopter une définition différente. De même, le législateur peut, s'il estime nécessaire, faire profiter des règles protectrices du droit de la consommation d'autres catégories de personnes que les consommateurs.

Cette définition a le mérite d'exister et d'apporter des précisions légales là où il n'y en avait pas. C'est le gage d'une plus grande sécurité juridique. Néanmoins, elle est loin d'être parfaite.

D'une part, le Code de la consommation définit le consommateur comme une personne physique qui agit, mais ni la loi, ni les travaux parlementaires ne donnent plus de précisions ou n'éclairent cette notion. A priori, il semble que la personne doit agir dans le cadre du droit de la consommation, c'est-à-dire elle doit se procurer un bien ou un service auprès d'un professionnel. Les questions relatives à la nature du bien ou du service restent en suspens.

⁴⁴ Loi n°2010-737 du 1er juillet 2010 - art. 3

⁴⁵ Nv. C. consom art L311-1

⁴⁶ Directive 2011/83/UE du parlement européen et du conseil du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs

D'autre part, il faut que le consommateur agisse « *à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale* ». Le législateur a utilisé la méthode de l'énumération des activités. Les qualificatifs employés pour les activités sont clairs. Cependant, le choix de l'énumération n'est pas totalement convaincant. Il semble étonnant que cette définition n'écarte pas la personne physique qui agit dans la cadre d'une activité agricole, alors que cette activité est une activité professionnelle à part entière. Par « *frilosité* »⁴⁷ à l'égard du droit européen, les parlementaires ont fait le choix de transposer en l'état la directive⁴⁸. Ainsi, si on se tient à la lettre du texte, un agriculteur peut être considéré comme un consommateur alors même que l'acte est conclu dans l'intérêt de son entreprise agricole. Il aurait été préférable d'exclure, de manière générale, « *les activités qui n'entrent pas dans le cadre d'une activité professionnelle quelconque* »⁴⁹.

Avec cette définition, il semble que le critère de la compétence, qui fut pendant un temps le critère de référence pour définir le consommateur, soit abandonné.

Concernant les actes mixtes, une fois de plus, la loi reste silencieuse sur cette question. Pour rappel, les actes mixtes sont des actes qui ont une finalité professionnelle mais aussi personnelle. Ainsi, une personne physique peut-elle être considérée comme un consommateur lorsqu'elle agit dans le cadre de son activité professionnelle mais aussi à des fins personnelles? A cette question, la directive du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs a répondu qu'« *en cas de contrats à double finalité, lorsque le contrat est conclu à des fins qui n'entrent qu'en partie dans le cadre de l'activité professionnelle de l'intéressé et lorsque la finalité professionnelle est si limitée qu'elle n'est pas prédominante dans le contexte global du contrat, cette personne devrait également être considérée comme un consommateur* »⁵⁰. Il semble que le juge devra rechercher le caractère prédominant de la finalité personnelle et minime de la finalité professionnelle.

La récente réforme du Code de la consommation a modifié l'article préliminaire en article liminaire, tout en maintenant la définition du consommateur telle qu'introduit par la loi Hamon. Elle a également défini les termes « non-professionnels » et « professionnel » dans l'article liminaire.

2. L'exclusion des personnes morales

L'article liminaire du nouveau Code de la consommation exclut de manière explicite les personnes morales du champ d'application des dispositions du Code de la consommation (a). Malgré

⁴⁷ RAYMOND (G.) « Définition légale du consommateur par l'article 3 de la loi n°2014-344 du 17 mars 2014 », CCC n°5, Mars 2014, dossier 3.

⁴⁸ Travaux parlementaires, Sénat, séance du 11 sept. 2013

⁴⁹ PICOD (Y.), *Droit de la consommation*, S., 3e ed, 2015, p 28 et s.

⁵⁰ Point 17 Dir. 2001/83/UE du 25 oct 2011 relative aux droits des consommateurs

cette position claire, la jurisprudence s'est interrogée sur la possibilité pour les Sociétés Civiles Immobilières de bénéficier des dispositions du Code de la consommation, et plus spécifiquement des dispositions relatives à la prescription consumériste (b).

a. Les personnes morales

Jusqu'à la loi du 17 mars 2014, le législateur était resté silencieux sur l'intégration des personnes morales dans la catégorie des consommateurs. La doctrine et la jurisprudence française semblait indécise sur cette question.

Dans les projets de réformes, initiés par la Commission de refonte du droit de la consommation, le consommateur pouvait être une personne physique ou morale.

Pour certains auteurs, tels que MM Calais-Auloy et Steinmetz, il était nécessaire d'exclure les personnes morales car les contractants ont besoin de sécurité juridique. Cela suppose que le bénéfice du droit de la consommation soit réservé aux personnes physiques agissant dans un but non-professionnel⁵¹.

Sur cette question, la jurisprudence de la Cour de cassation a varié. Après avoir admis en 1987, que les dispositions relatives au crédit à la consommation s'appliquaient aux personnes morales⁵², la Cour de cassation a refusé, dans un arrêt en date du 10 juillet 1996⁵³, de considérer qu'un GAEC⁵⁴ puisse être un consommateur.

Par la suite, la Cour de cassation avait admis qu'une personne morale, dès lors qu'elle agissait dans un but étranger à son activité professionnelle, pouvait se voir accorder le bénéfice de certaines dispositions particulières du Code de la consommation, tels que les dispositions en matière de clauses abusives⁵⁵ ou en matière de tacite reconduction du contrat⁵⁶.

Cependant, en l'absence d'une exclusion légale significative, les juridictions du fonds admettaient qu'une personne morale puisse bénéficier des règles protectrices du Code de la consommation. Ainsi, la cour d'appel de Paris a admis qu'un parti politique⁵⁷, ainsi qu'un comité d'établissement⁵⁸ pouvait être considéré comme un consommateur. La cour d'appel d'Aix en Provence

⁵¹ CALAIS-AULOY ET STEINMETZ, *Droit de la consommation*, D., 6^e éd. 2003, n°8

⁵² Cass, 1^{re} civ., 28 avr. 1987, Bull.civ.1987,I,n°134 ; JCP G 1987,II, 20893, note Plaisant

⁵³ Cass, 1^{re} civ., 10 juill. 1996, n° 94-16.843, CCC 1996, comm.157

⁵⁴ Groupement Agricole d'Exploitation en Commun

⁵⁵ Cass 1^{re} civ. 5 mars 2002, n°00-18.202

⁵⁶ C. consom. Art. L136-1

⁵⁷ CA Paris, 15^e ch. B, 5 juill. 1991, CCC. 1992, comm.16

⁵⁸ CA Paris, 5^e ch. A, 22 oct. 1991, CCC. 1992, comm. 63

a également admis que les dispositions relatives à la vente à distance pouvaient s'appliquer à une association⁵⁹. De même, la cour d'appel de Montpellier a affirmé qu'un syndicat de copropriétaires pouvait être considéré comme un consommateur⁶⁰, alors même que la Cour de cassation avait estimé qu'un syndicat de copropriétaire était un non-professionnel⁶¹. Les juges se servaient de la notion de « non-professionnel » visée par la loi française, mais inconnue du droit communautaire, afin d'étendre la protection à ces personnes morales.

La Cour de cassation a cependant toujours affirmé qu'une société commerciale ne pouvait pas être considérée comme un consommateur⁶².

La définition légale, instauré par la loi Hamon du 17 mars 2014, a permis de mettre un terme à la controverse sur l'intégration des personnes morales dans la catégorie juridique « consommateur ». Le consommateur ne peut pas être une personne morale. L'interprétation extensive des juges est devenue impossible. Ainsi, seule une personne physique peut invoquer la prescription prévue par l'article L218-2 du Code de la consommation.

b. Le cas particulier des SCI

Malgré ces précisions, l'application des dispositions du Code de la consommation aux Sociétés Civiles Immobilières restait une question récurrente en pratique et l'une des moins fermement tranchée, en raison des configurations diverses des SCI.

Très tôt, la jurisprudence a exclu les SCI professionnelles du champ d'application des textes du Code de la consommation, en raison du financement d'une activité elle-même professionnelle⁶³. Cependant, l'interrogation a subsisté concernant les SCI familiales, notamment lorsque les contractants avaient entendu se soumettre aux dispositions du Code de la consommation.

La Cour de cassation a jugé, dans un arrêt en date du 4 avril 2006⁶⁴, que lorsqu'il était expressément écrit dans les conditions générales que l'emprunteur, une SCI, bénéficierait de dispositions qui, en principe, n'auraient pas eu lieu de s'appliquer, il devait malgré tout en être fait application.

⁵⁹ CA Aix en Provence, 30 avr. 2008, CCC, 2008, comm.262

⁶⁰ CA Montpellier, 4 oct. 2013, JurisData n°2013-031424

⁶¹ Cass, 1^{re} civ., 23 juin 2011, CCC 2011, comm 226

⁶² Cass, 1^{re} civ., 3 déc. 2013

⁶³ Cass, 1^{re} civ., 10 févr. 1993, n°91-12.382, CCC 1993, n°81, note G. Raymond

Cass, 1^{re} civ., 20 mars 2007, n°06-13.884, CCC 2005n n°211 note G. Raymond

⁶⁴ Cass.1^{re} civ., 4 avril 2006 n°04-15.813

Les juridictions du fond avaient des positions variées sur ces questions. Par exemple, la cour d'appel d'Angers⁶⁵ reconnaissait aux SCI le bénéfice de l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation, alors que la cour d'appel de Douai⁶⁶ excluait cette possibilité.

La deuxième chambre civile de la Cour de cassation a tranché cette question dans un arrêt en date du 3 septembre 2015⁶⁷. Elle a écarté l'application de la prescription biennale de l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation à la SCI dès lors que la SCI ne peut être regardée comme étant un consommateur.

Les demandeurs aux pourvois invoquaient que la prescription biennale était applicable au contrat de prêt souscrit par la SCI en raison du choix délibéré fait par les parties au contrat de se soumettre aux dispositions des articles L312-1 et suivants du Code de la consommation, destinées à protéger les consommateurs ayant contracté un prêt immobilier.

Néanmoins, la Cour de cassation a confirmé la position de la cour d'appel qui a retenu qu'une SCI ne pouvait être regardée comme étant un consommateur au sens de l'article L137-2 du Code de la consommation.

Par cet arrêt, la Cour de cassation écarte l'application de la prescription biennale de l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation pour les SCI, quelles que soient les dispositions contractuelles et quelle que soit la configuration de la SCI. Ainsi, elle affirme avec détermination que l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation ne concerne que les consommateurs et n'a pas à recevoir application dans d'autres circonstances.

Cette solution paraît logique. La Cour de cassation avait précisé que « *la durée de la prescription était déterminée par la nature de la créance* », ce qui constitue un obstacle à ce que la volonté des parties puisse en modifier le domaine d'application⁶⁸. La volonté contractuelle ne saurait ni faire du contractant un consommateur, ni faire perdre à l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation son champ d'application. La soumission conventionnelle d'un contrat de prêt aux articles L312-1 et suivants de l'ancien Code de la consommation n'a pas pour effet de transformer un professionnel en consommateur et d'étendre ainsi le domaine d'application de la prescription biennale. La prescription extinctive réalise un équilibre des intérêts qui ne vise pas à la seule protection du consommateur. Il est par conséquent nécessaire que la liberté contractuelle ne l'entrave point.

⁶⁵ CA d'Angers, 9 juin 2015, n°14/01056 (Annexe 2)

⁶⁶ CA Douai, 9 juill. 2015, JurisData n°2015-016783

⁶⁷ Cass, 2^e civ, 3 sept.2015, n°14-18.287 (Annexe 3)

⁶⁸ Cass, 1^{re} civ. 28 oct. 2015, n°14-24.679

A fortiori, cette jurisprudence tire les conséquences de la définition du consommateur donnée par la loi Hamon⁶⁹ qui exclut les personnes morales du bénéfice de cette prescription.

Il faut s'attacher uniquement à la qualité de l'emprunteur. Si l'emprunteur est un consommateur, la prescription consumériste biennale s'applique. Si tel n'est pas le cas, la prescription de droit commun s'appliquera. La configuration de la SCI importe peu, qu'elle soit familiale ou non, qu'elle ait un objet social professionnel ou non, cette dernière n'est pas un consommateur.

Néanmoins, un arrêt en date du 14 octobre 2015 de la Cour de cassation a semé le doute dans l'esprit de certains auteurs. La Cour de cassation a confirmé la non-application de la prescription biennale à la SCI, tout en précisant qu'en l'espèce « *le prêt destiné au financement des trois immeubles avait un rapport direct avec l'objet social de la SCI qui devait être considérée comme un professionnel et non une société familiale au regard des opérations accomplies* »⁷⁰. Cette nuance change tout.

Selon Laurent Latapie⁷¹ et Sylvaine Porcheron⁷², ces jurisprudences ne visent que les cas où le crédit immobilier souscrit par la SCI était conforme à son objet social. Par une lecture a contrario, ils affirment qu'une SCI familiale pourrait se voir reconnaître le statut de consommateur, dès lors que son objet social et l'opération concernée ne correspondent pas directement et strictement à l'objet social de la SCI. La SCI pourrait donc bénéficier des dispositions de la prescription biennale en cas d'impayés. Laurent Latapie affirme que « *dans l'hypothèse où la S.C.I. serait quand même à caractère purement familial et à des fins d'occupation purement personnelle et familiale et privative, il n'y a aucune raison que cette personne morale, qui est la Société Civile Immobilière à des fins familiales, ne puisse pas bénéficier des dispositions du Code de la Consommation.* »⁷³.

Cependant, la première chambre civile de la Cour de cassation a confirmé sa position initiale dans un arrêt du 3 février 2016⁷⁴, sans opérer de distinction.

Dans un souci de clarté et de sécurité juridique, il est préférable d'interpréter de manière stricte la définition du Code de la consommation. La SCI familiale étant une personne morale, elle ne peut

⁶⁹ Loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation

⁷⁰ Cass, 1^{re} civ., 14 oct. 2015, n°14-24.185

⁷¹ LATAPIE (L.), «SCI et revirement quant à la prescription biennale», in Village de la justice [en ligne], 1er mars 2016, disponible sur: <http://www.village-justice.com/articles/Saisie-immobiliere-point-depart,20623.html>. Consulté le 22/06/2016

⁷² PORCHERON (S.), « En matière de crédit immobilier, la SCI familiale est-elle ou non un consommateur », *AJDI* 2016 p137

⁷³ LATAPIE (L.), «SCI et revirement quant à la prescription biennale», in Village de la justice [en ligne], 1er mars 2016, disponible sur: <http://www.village-justice.com/articles/Saisie-immobiliere-point-depart,20623.html>. Consulté le 22/06/2016

⁷⁴ Cass, 1^{re} civ., 3 févr. 2016, n°15-14.689, D. 2016. Actu. 372, obs Avena-Robardet ; JCP E 2016, n°1130

être qualifiée de consommateur et ne peut donc pas bénéficier des dispositions de l'article L218-2 du Code de la consommation.

Par conséquent, toutes les actions exercées à l'encontre d'une personne morale sont soumises à la prescription quinquennale prévue par l'article 2224 du Code civil.

La notion de consommateur ayant été précisée, la question du domaine d'application de cette prescription s'est posée en doctrine et en jurisprudence.

B. L'application de la prescription biennale à l'action du prêteur en remboursement du crédit immobilier

Avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, l'action en recouvrement du prêteur était soumise à la prescription décennale de l'ancien article L110-4 du Code de commerce⁷⁵, selon lequel les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par dix ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions spéciales plus courtes. L'acte duquel la banque tirait son droit étant mixte, l'action était soumise à la prescription spéciale prévue par le Code de commerce et non à la prescription trentenaire de droit commun, en l'absence de prescription plus courte⁷⁶. La loi du 17 juin 2008 a modifié l'article L110-4 du Code de commerce en réduisant le délai à cinq ans.

Suite à l'introduction de l'article L137-2 dans l'ancien Code de la consommation, la jurisprudence et la doctrine se sont interrogées sur l'application de cette prescription aux actions en paiement des prêteurs contre les emprunteurs en matière de crédit immobilier.

Finalement, la jurisprudence a admis l'application de la prescription consumériste à l'action du prêteur à l'encontre de l'emprunteur consommateur dans le cadre d'un crédit immobilier (1). Cette admission a engendré des conséquences juridiques et pratiques importantes (2).

1. L'admission de l'application du délai biennal en matière de crédit immobilier

En raison du silence du Code de la consommation sur le terme « services », il existait une incertitude concernant le champ d'application de la prescription consumériste.

Pour combler ce doute, M. Havard Michel, député du Rhône, a posé une question à la Garde des Sceaux dans laquelle il lui demandait de lui préciser si les services mentionnés par l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation intègrent les crédits immobiliers aux particuliers.

La garde des Sceaux, Rachida Dati, a précisé dans une réponse ministérielle en date du 21 avril 2009⁷⁷: « *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 Ier du code de*

⁷⁵ Cass, com, 12 déc. 2006, n° 05-14.480

⁷⁶ Cass, 1^{re} civ, 16 oct. 2001, n° 99-14711, Bull. civ, I, n°258, RTD civ. 2002. 351, obs J. Normand; Cass, 1^{re} civ, 9 juill. 2003, n° 01-11153, Bull. civ I, n°170, AJDI 2003. 775

⁷⁷ Rép. min. n° 41018 : JOAN Q 21 avr. 2009 ; Procédures 2009, comm. 205, obs. H. Croze ; Dalloz Actualité 11 mai 2009, S. Lavric. Annexe 2

la consommation 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. »

La garde des Sceaux a ainsi admis l'application de la prescription biennale, prévue par l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation, à l'action des établissements de crédit en remboursement des sommes impayées dans le cadre d'un crédit immobilier.

Cette question était essentielle. En effet, l'application de l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation aux crédits immobiliers entraîne une réduction du délai de prescription applicable de cinq à deux ans.

Les juges du fond étaient partagés sur la solution à apporter à cette question. Les cours d'appel de Paris et de Reims avaient opté pour l'application de la prescription quinquennale fondée sur l'article L110-4 du Code de commerce⁷⁸. En faveur de ces dernières, on peut admettre que le crédit immobilier est un contrat commercial et donc la prescription quinquennale prévue par le Code de commerce pouvait s'appliquer.

La cour d'appel de Versailles avait, quant à elle, marqué sa préférence pour l'application de la prescription quinquennale fondée sur l'article 2222 du Code civil⁷⁹, avant d'opter en faveur de la prescription biennale quelques mois plus tard⁸⁰.

D'autres cours d'appel comme la cour d'appel de Douai⁸¹ ou de Rouen⁸² avaient retenu la solution préconisée par la réponse ministérielle en statuant en faveur de l'application de l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation.

Les divergences d'interprétations des juridictions étaient source d'une grande insécurité juridique. Selon que le prêteur se retrouve devant telle ou telle cour d'appel, une solution différente lui serait appliquée. L'enjeu pour le prêteur était principalement financier, mais il touche aussi le principe d'égalité de traitement devant la justice.

Il a fallu attendre le 28 novembre 2012 pour connaître la position de la première chambre civile de la Cour de cassation. La Cour a alors admis que *«les crédits immobiliers consentis aux consommateurs par des organismes de crédit constituent des services financiers fournis par des*

⁷⁸ CA Reims, 11 oct. 2011 : JurisData n° 2011-028351; CA Paris, 12 juill. 2012 : JurisData n° 2012-016194

⁷⁹ CA Versailles, 28 juin 2012 : JurisData n° 2012-017810

⁸⁰ CA Versailles, 13 sept. 2012 : JurisData n°2012-020734

⁸¹ CA Douai, ch. 8, sect. 3, 30 juin 2011, n° 11/01396 : JurisData n° 2011-016469 ; Contrats, conc. consom. 2011, comm. 273, obs. G. Raymond

⁸² CA Rouen, 6 sept. 2012 : JurisData n° 2012-020323

professionnels »⁸³. Dès lors, l'action des organismes de crédit en recouvrement des sommes impayées dans le cadre d'un crédit immobilier se prescrit par deux ans en application de l'article L. 137-2 de l'ancien Code de la consommation.

En l'espèce, suite à des impayés de deux emprunts, la banque prêteuse a fait délivrer un commandement de payer aux fins de saisie immobilières à l'emprunteur. La cour d'appel de Reims a débouté l'emprunteur de sa demande tendant à voir constater la prescription de la créance et juger nul le commandement. La cour d'appel avait estimé que l'article L 137-2 de l'ancien Code de la consommation ne concerne pas les crédits immobiliers et que les créances en cause seraient prescrites par cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile.

La Cour de cassation a estimé que l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation pose une règle générale, sans l'assortir d'exceptions ou de restrictions, s'agissant des services fournis par un professionnel à un consommateur et par conséquent, il s'applique au crédit immobilier consenti aux particuliers.

Cet arrêt a mis fin aux incertitudes nées de l'interprétation divergentes réalisées par les juges du fond relativement au champ d'application de la prescription biennale. Le texte est d'une portée si générale que la Cour de cassation applique la prescription consumériste au crédit octroyé par un établissement bancaire à un consommateur, quelle que soit la nature de l'emprunt, qu'il soit mobilier ou immobilier.

L'analyse de la Cour de cassation se justifie par une approche cohérente du droit de la consommation. Les juges doivent raisonner en fonction des parties au contrat et non en fonction de l'opération économique réalisée. La relation entretenue par les parties au contrat prévaut sur la nature de l'opération effectuée⁸⁴. En effet, c'est la relation liant l'emprunteur, une personne physique agissant à des fins privées, et le prêteur, un établissement de crédit, qui justifie l'application de la prescription biennale. La Cour de cassation qualifie ainsi le prêt immobilier de prestation de service.

Bien entendu, il faut rappeler que tous les crédits immobiliers ne sont pas soumis pour l'action en recouvrement au délai de deux ans. Le bénéfice de la prescription biennale aux crédits immobiliers

⁸³ Cass, civ 1, 28 nov. 2012, FS-P+B+I, n°11-26508, JurisData n° 2012-026884 ; Bull. civ. 2012, I, n° 247 ; JCP G 2013, 73, N. Monachon-Duchêne ; RD bancaire et fin. 2013, comm. 47, obs. N. Mathey ; JCP N 2013, n° 4, 1007, obs. S.Piedelièvre ; JCP E 2013, 1135, note M. Dupré ; Contrats, conc. consom. 2013, comm. 45, obs. G. Raymond ; LPA 4 nov. 2013, p. 6, obs. N. Éréséo ; L'essentiel dr. bancaire janv. 2013, p. 5, n° 179, obs. J. Lasserre Capdeville (Annexe 4)

⁸⁴ DUPRE (M.), « La prescription abrégée du crédit immobilier en droit de la consommation », *JCP E* n°9, 28 février 2013, 1135

reste limité aux consommateurs qui ont conclus avec des professionnels. La jurisprudence a rappelé que la prescription de l'article L. 137-2 de l'ancien Code de la consommation ne peut pas s'appliquer dans le cas d'un prêt personnel à destination professionnelle⁸⁵. La Cour de cassation ne prend pas en considération l'évolution de la situation personnelle de l'emprunteur⁸⁶. La Cour se réfère uniquement à la finalité de l'emprunt en lien avec une activité d'entreprise exercée par l'emprunteur. Les crédits immobiliers consentis à une personne morale ou à une personne physique dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale sont assujettis au délai de prescription quinquennale de droit commun.

De même, la solution retenue par la Cour de cassation n'a pas vocation à s'appliquer aux actions des consommateurs à l'encontre des établissements de crédit. Ces actions restent soumises à la prescription quinquennale.

2. Les enjeux juridiques et pratiques de cette admission

Sur le plan juridique, la solution est conforme à la lettre et à l'esprit du texte (a). Néanmoins, en pratique, cette solution a fait débat (b).

a. Les enjeux juridiques

Cette admission a été fortement critiquée par de nombreux auteurs.

Tout d'abord, les opposants à cette application invoquaient un argument de forme en se référant à l'emplacement de cet article dans le Code de la consommation. L'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation était situé au livre Ier intitulé « Information des consommateurs et formation des contrats », tandis que les dispositions relatives au crédit immobilier étaient placées dans le livre IIIe au titre de l'endettement, dans le Titre Ier. Ainsi, rien dans le Code de la consommation ne permettait de faire le lien entre le livre relatif au crédit immobilier et l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation. Ces auteurs ont alors estimé que les dispositions de l'article L137-2 ne pouvaient concerner que les relations entre professionnels et consommateurs de manière générale, mais pas celles liées à l'endettement qui sont régies par des dispositions propres.

Le législateur a pris en compte ces critiques lors de la réforme du Code de la consommation. L'ordonnance du 14 mars 2016 a déplacé l'article imposant la prescription biennale dans le livre II intitulé « Formation et exécution des contrats », au Titre I relatif aux « Conditions générales du

⁸⁵ Cass. 1^{re} civ. 30 sept. 2015, n° 14-20.277, F-D : JurisData n° 2015-021705 ; Cass, 1^{re} civ., 14 avr. 2016, n°15-14.567

⁸⁶ Cass. 1^{re} civ. 30 sept. 2015, n° 14-20.277, F-D : JurisData n° 2015-021705

contrat ». Ainsi, ce nouvel emplacement démontre parfaitement l'application de la prescription biennale à tous les contrats régis par le Code de la consommation, et donc aux crédits immobiliers.

Cependant, malgré ces critiques, la solution est conforme à l'esprit de la prescription consumériste. Il serait malvenu de subordonner l'application du texte à des conditions relatives à la nature du bien objet du contrat. *Ubi lex non distinguit, nec non distinguere debemus*⁸⁷. Toutes les actions relatives à un contrat de fournitures, de biens ou de services se prescrivent par deux ans, sans distinction.

Le raccourcissement des délais de prescription était souhaité et attendu par de nombreux auteurs « pour intégrer les enjeux européens d'harmonisation en rendant le système juridique français plus performant pour les opérateurs économiques et le droit contractuel plus attractif aux yeux des investisseurs »⁸⁸.

Cette solution simplifie les règles juridiques. Avant la réforme de 2008, la prescription dépendaient de la nature de l'activité du professionnel ayant contracté avec le non-professionnel. Désormais, cette distinction n'a plus lieu d'être. Tous les professionnels proposant des crédits immobiliers sont soumis aux mêmes règles. Lorsqu'ils concluent des conventions avec des consommateurs, ils seront soumis à cette prescription protectrice du consommateur.

D'une part, cette jurisprudence confirme l'intégration des crédits immobiliers dans la catégorie « services » financiers.

Or, traditionnellement, les contrats de prêts étaient rattachés à la catégorie des contrats portant sur les biens⁸⁹. Cette qualification était pertinente lorsque le prêt était un contrat réel. Cependant, depuis l'arrêt du 28 mars 2000⁹⁰, le prêt consenti par un professionnel du crédit n'est plus un contrat réel, mais un contrat consensuel.

Cette qualification de contrat de service attaché au prêt immobilier est de moins en moins discutable sous l'influence du droit européen. Les textes européens considèrent les crédits comme des services financiers. Cette référence à la notion de service financier confirme ainsi l'émergence du droit des services financiers en tant que nouvelle branche du droit. Ce n'est pas vraiment une nouveauté mais la référence à cette notion dans une décision de cette importance mérite d'être relevée⁹¹.

⁸⁷ Il n'y a pas lieu de distinguer là où la loi ne distingue pas

⁸⁸ COHET-CORDEY (F.), « Prescription abrégée pour les actions des professionnels du crédit immobilier », *AJDI* 2013, p. 215

⁸⁹ LEGEAIS (D.), « Crédit à la consommation », *RTD com.* 2013 p 126

⁹⁰ Cass, 1^{re} civ., 28 mars 2000, n° 97-21.422, Obs. Jobard-Bachelier (M-N), D. 2001. 1615

⁹¹ MATHEY (N.), « Prescription », *RD banc. fin.* n°2, mars 2013, comm. 47

La solution retenue par la Cour de cassation a également vocation à s'appliquer à tous les services financiers fournis par les établissements de crédit aux consommateurs, tels que les octrois de garanties, les contrats financiers, etc...

D'autre part, comme l'a souligné Nicolas Monachon-Duchêne⁹², cet arrêt vient confirmer la nature de la prescription prévue par l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation. La prescription biennale ne repose pas sur une présomption de paiement, mais elle vient sanctionner le créancier peu diligent et prévenir les contentieux tardifs. C'est une prescription extinctive et non plus libératoire.

Les conséquences de ce changement sont importantes. La soumission de ces actions à la prescription consumériste a pour conséquence de permettre au juge de soulever d'office le jeu de la prescription⁹³. Ainsi, l'action tardive du créancier sera jugée irrecevable, sans débat au fond. Cela exclut que le créancier puisse faire la démonstration de l'admission de la dette par le débiteur.

De plus, ce court délai s'applique également à la caution, personne physique, qui s'est engagée à garantir le paiement de la dette en cas de défaillance de l'emprunteur. Elle bénéficie de la même protection que le débiteur principal.

b. Les enjeux pratiques

Au premier abord, cette solution paraît très favorable aux consommateurs ayant contracté un crédit immobilier. Elle permet de stopper les actions tardives exercées par la banque. Le consommateur peut désormais invoquer une prescription très courte face à des organismes de prêt qui pourraient tergiverser quant à l'attitude à adopter face à leurs débiteurs défallants.

Cette solution vient ainsi sanctionner le « *mutisme de la banque* »⁹⁴. En effet, l'écoulement du temps était profitable à la banque car cela lui permettait de générer des intérêts et des frais importants. Son inaction était considérée comme fautive. La jurisprudence considérait alors que la banque procédait par voie de « *barratage financier* », encore appelé « *churning* » ou « *moulinette* ». Cette technique consiste à multiplier les commissions de mouvement, au profit du gestionnaire et au détriment du client⁹⁵. Cette pratique est sanctionnée fermement par la jurisprudence⁹⁶.

⁹² MONACHON-DUCHENE (N.), « Une nouvelle prescription raccourcie en matière de crédit immobilier », *JCP E* n°4, 21 janv. 2013, 73.

⁹³ . Anc. C. consom, Art L141-4

⁹⁴ LATAPIE (L.), « Crédit immobilier et prescription biennale », *in juritravail.com* [en ligne], 24 décembre 2012, disponible sur : <http://www.juritravail.com/Actualite/credit-immobilier/Id/33311>. Consulté le 06/05/2016

⁹⁵ Vocabulaire de l'économie et des finances (liste de termes, expressions et définitions adoptés)

⁹⁶ TGI NIORT, 9 janv. 2006, n°RG : 2004/01560

Cet arrêt a été un véritable bouleversement pour tous les services contentieux des établissements bancaires. Les banques doivent désormais faire preuve de diligence et ne peuvent plus tirer profit du temps qui passe et des intérêts générés, en omettant ou en tardant d'actionner l'emprunteur en paiement.

Suite à cette jurisprudence, les établissements bancaires se sont précipités pour exercer de nombreuses actions judiciaires pour éviter la prescription de leur action. Cette admission a imposé aux banques d'être extrêmement attentives à la gestion des retards et incidents de paiement. Les établissements de crédit ont dû agir plus rapidement et recourir à des stratégies de recouvrement plus expéditives.

Malgré les critiques de cette admission, cette solution a été réitérée par la Cour de cassation à de nombreuses reprises⁹⁷. Dans un arrêt en date du 29 octobre 2014⁹⁸, elle a d'ailleurs précisé que ce délai biennal s'applique même lorsque la créance est constatée par un acte authentique revêtu de la formule exécutoire. La durée de prescription étant déterminée par la nature de la créance.

L'application de la prescription biennale en matière de crédit immobilier est désormais acquise par la jurisprudence et la doctrine. Elle permet de compenser le déséquilibre existant dans le rapport prêteur/consommateur.

Une fois la question de l'application de la prescription biennale à l'action du prêteur en remboursement du crédit immobilier tranchée, la jurisprudence et les praticiens se sont légitimement interrogés sur le point de départ de cette prescription. Un délai de prescription court donne une intensité particulière à la question de la détermination du point de départ de cette prescription.

⁹⁷ Cass, 1^{re} civ., 9 avril 2014, n°12-27.614 ; Cass. 1^{re} civ., 16 avr. 2014, n° 13-24.024: JurisData n° 2015-008435 ; CCC. 2015, comm. 188 ; D. 2015, p. 916, obs. V. Avena-Robardet

⁹⁸ Cass, 1^{re} civ., 29 oct. 2014, n° 13-13.583, AJDI 2015. 128

II. LE POINT DE DEPART DE LA PRESCRIPTION BIENNALE EN MATIERE DE CREDIT IMMOBILIER

L'incertitude régnait concernant le point de départ de la prescription biennale en matière de crédit immobilier. Aucun texte ne fixe le point de départ de l'action en remboursement de l'établissement de crédit qui a consenti un crédit immobilier. L'article L218-2 du nouveau Code de la consommation reste silencieux sur cet aspect. Par conséquent, il était possible d'hésiter entre deux solutions.

La première solution visait à appliquer le droit commun qui faisait courir le délai à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer⁹⁹. La deuxième solution visait à raisonner par analogie avec le droit du crédit, c'est-à-dire avec l'article L311-37 de l'ancien Code de la consommation et l'article L114-1 du Code des assurances, qui font courir le délai biennal à compter de l'évènement qui en donne naissance¹⁰⁰.

A priori, en application du droit commun, on pouvait admettre que le délai de prescription courait à compter de l'exigibilité de la créance. Ainsi, il y avait autant de points de départ que d'échéances échues. C'était d'ailleurs la position adoptée par la première chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 28 juin 2012¹⁰¹. Elle a affirmé « *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* ».

Cependant, la première chambre civile de la Cour de cassation a, dans un arrêt en date du 10 juillet 2014, fixé le point de départ de l'action en paiement au titre d'un crédit immobilier consenti par un prêteur professionnel à un consommateur au jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action concernée, c'est-à-dire au jour de la première échéance impayée non régularisée (A).

Puis, face aux nombreuses critiques, par quatre arrêts en date du 11 février 2016, la première chambre civile a opéré un revirement de jurisprudence très important en fixant le point de départ de la prescription à la date d'exigibilité de la dette afin de rééquilibrer le rapport prêteur/consommateur (B).

⁹⁹ C. civ. Art. 2224

¹⁰⁰ CALAIS-AULOY (J.), TEMPLE (H.), *Droit de la consommation*, 8^e éd. Paris : Précis, 2010. p 647

¹⁰¹ Cass, 1^{re} civ. 28 juin 2012, n°11-17.744

A. La fixation initiale du point de départ de la prescription biennale au premier incident de paiement non régularisé

Par son arrêt de principe en date du 10 juillet 2014¹⁰², la première chambre civile de la Cour de cassation a clarifié les règles en matière de prescription des créances résultant d'un crédit immobilier. Elle a fixé le point de départ de l'action en paiement au titre d'un crédit immobilier consenti par un prêteur professionnel à un emprunteur consommateur à la date du premier incident de paiement non régularisé. A plusieurs égards, la solution n'était pas convaincante sur le plan juridique (1), mais également pratique (2).

1. L'emploi inapproprié de la notion de premier incident de paiement

En l'espèce, un particulier s'était montré défaillant dans le remboursement de son crédit immobilier souscrit auprès d'une banque. Le 22 juin 2009, la banque l'a mis en demeure de régulariser sa situation sous huit jours, sous peine de déchéance du terme. L'emprunteur ne s'est pas exécuté. Par conséquent, le 26 mai 2010 et le 23 mai 2011, la banque a fait délivrer deux commandements de payer valant saisie immobilière. Puis, le 6 septembre 2011, la banque a assigné l'emprunteur aux fins d'obtenir la vente judiciaire des biens saisis en vertu des commandements précités.

Parallèlement, l'emprunteur avait saisi le juge de l'exécution afin d'obtenir la mainlevée de l'hypothèque inscrite par la banque sur l'un de ses immeubles. Le défendeur opposait à l'établissement prêteur une fin de non-recevoir tirée de la prescription.

En appel, l'emprunteur a soutenu que le point de départ de la prescription court à compter d'une lettre dans laquelle la banque a simplement constaté sa défaillance. La cour d'appel a jugé recevable l'action de la banque et a retenu que le point de départ de la prescription ne peut être que la déchéance du terme du prêt.

La Cour de cassation a affirmé au visa de l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation, ensemble l'article 2224 du Code civil : « *Attendu que 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* ».

¹⁰² Cass, 1^{re} civ. 10 juillet 2014, n°13-15.511, Gaz. Pal. 28 oct. 2014, n° 198b6, p. 17, note Roussille M. ; Dalloz actualité, 4 sept. 2014, obs. Avena-Robardet V. ; D. 2014, p. 588, obs. Aubry H., Poillot E. et Sauphanor-Brouillaud N. ; RTD com. 2014, p. 675, obs. Legeais D.

Par conséquent, il n'était plus possible d'agir contre un consommateur en remboursement d'un prêt immobilier plus de deux années après la date du premier incident de paiement non régularisé. Cette solution aboutissait à une extinction totale d'une créance dont seulement une fraction était arrivée à terme. Le banquier se voyait prescrire de ses droits sans avoir pu prononcer la déchéance du terme du capital restant dû.

Le juge de l'exécution pouvait ainsi d'office relever le grief tiré de la prescription, dès lors qu'il constatait que plus de deux ans s'étaient écoulés entre la déchéance du terme et le commandement de payer litigieux, sans constater de cause d'interruption¹⁰³, conformément à l'article R. 632-1 du Code de la consommation¹⁰⁴.

La Cour de cassation semblait ainsi vouloir faire primer la logique consumériste sur les principes issus du droit commun. Le fondement de la solution de principe n'était pas le Code civil mais le Code de la consommation. Comme l'a souligné Madame Hélène Aubry¹⁰⁵, le droit commun n'est pas le support direct de la cassation. La Cour de cassation a rendu sa décision, au visa de l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation, ensemble l'article 2224 du Code civil. Si le droit commun avait été le support, les articles L137-2 de l'ancien Code de la consommation et l'article 2224 du Code civil aurait été relié par la conjonction de coordination «et ».

La solution retenue était donc celle d'un point de départ unique placé au jour du premier incident de paiement pour toutes les actions en paiement du prêteur. C'est solution était simple à appliquer. La défaillance du consommateur faisait courir la prescription pour l'ensemble du capital, alors même que la déchéance du terme n'avait pas été prononcée.

Cependant, cette solution a été fortement critiquée par la doctrine. En statuant ainsi, la Cour de cassation semblait vouloir unifier les règles en matière de crédit immobilier et de crédit à la consommation. Cette démarche témoigne d'une faveur envers les consommateurs qui s'inscrit dans la ligne amorcée par le législateur en 2008, désirant moraliser la prescription.

La Cour étendait au crédit immobilier la règle applicable en matière de crédit à la consommation concernant le point de départ. La qualité de consommateur pourrait justifier le raisonnement adopté. Il peut sembler logique que quel que soit le type de crédit, le consommateur bénéficie du même délai de prescription et du même point de départ.

¹⁰³ Cass, 1re civ. 9 juillet 2015, n° 14-17.870

¹⁰⁴ Anc. C. consom. Art L141-4

¹⁰⁵ AUBRY (H.), « Droit de la consommation », *D.* 2015, p 588 et s.

L'idée d'unification des délais de prescription et de forclusion avait été proposée par l'avant-projet Catala¹⁰⁶ mais n'avait pas été retenue par la réforme du 17 juin 2008.

Néanmoins, en statuant de la sorte, la Cour de cassation appliquait à la prescription biennale du droit de la consommation le point de départ de la forclusion biennale instituée par l'article L311-52 de l'ancien Code de la consommation. La Cour de cassation confondait le délai de prescription et le délai de forclusion. L'amalgame entre la prescription et la forclusion fut fortement critiqué par la doctrine en raison des différences entre leurs régimes. En effet, comme l'a remarqué Marc Mignot¹⁰⁷, ces deux délais n'ont pas la même fonction, ni le même objet.

La forclusion est un procédé qui permet de protéger les intérêts de celui contre lequel est exercé un droit ou une prérogative ou à l'encontre duquel est réalisée une formalité. La forclusion est une sanction pour celui qui la subit. Elle est une incitation à « *agir au plus vite en justice pour minimiser la dette et éviter l'augmentation des intérêts moratoires et l'imposition des pénalités de retard au débiteur* »¹⁰⁸. Le délai de forclusion est un délai pour agir en justice. L'article R 312-35 du Code de la consommation¹⁰⁹ impose un délai de forclusion de l'action en paiement intentée par le prêteur contre l'emprunteur dans le cadre d'un crédit à la consommation. Ainsi, il est logique que le point de départ de ce délai soit situé au jour du premier incident de paiement non régularisé.

La prescription permet quant à elle de consolider une situation de fait et constitue une « *institution de paix sociale* »¹¹⁰. Elle est en principe une présomption irréfragable de paiement¹¹¹, mais également un mode d'extinction de l'obligation qui n'a pas été payée¹¹².

L'assimilation des régimes de ces deux types de délais est contestable en raison des différences attachées à leurs qualifications respectives¹¹³. Leurs causes de suspension et d'interruption diffèrent. Le délai de forclusion, contrairement aux délais de prescription, ne peut être interrompu sauf exception, ni être suspendu.

¹⁰⁶ CATALA (P.), « Avant-projet de réforme du droit des obligations et de la prescription », *La Documentation française*, 2006

¹⁰⁷ MIGNOT (M.), « Une hybridation contestable: le point de départ de la forclusion greffé sur la prescription », *Gaz. Pal.* 11 sept. 2014, p. 15.

¹⁰⁸ *Ibid*

¹⁰⁹ Anc. C. Consom. Art. L311-52

¹¹⁰ MIGNOT (M.), *Ibid*

¹¹¹ C. civ. Art 1350, 2° ; 1352, al. 2

¹¹² C. civ. Art 1234

¹¹³ M.H., « Crédit immobilier à la consommation : l'action du prêteur se prescrit et s'interrompt », *D.*, 5 mars 2015.

Cette tentative d'assimilation conduisait la Cour de cassation à retenir un point de départ non conforme au mécanisme de la prescription¹¹⁴. En effet, comme l'a souligné M. Mignot, « *pour quelle raison retenir un fait prenant en compte le comportement du débiteur, alors que la prescription se concentre uniquement sur l'inaction du créancier, laquelle ne peut être constatée qu'à compter de l'exigibilité de la dette ?* ». La défaillance du débiteur ne doit avoir aucune incidence sur le cours de la prescription¹¹⁵.

Face à ces critiques, la Cour de cassation a dû rappeler, dans un arrêt en date du 4 février 2015, que l'article L137-2 du Code de la consommation institue bien un délai de prescription et non un délai de forclusion¹¹⁶.

Il semble difficile à comprendre que l'action en paiement de la banque puisse être prescrite avant même que la déchéance du terme soit prononcée. Comment peut-on reprocher à la banque de ne pas avoir agi alors que sa créance n'était pas encore exigible ?¹¹⁷

De plus, sur le plan pratique, cette décision n'était ni favorable au créancier, ni à l'emprunteur consommateur.

2. Un piège pour le créancier et le consommateur

La jurisprudence du 10 juillet 2014 s'inscrivait dans un courant jurisprudentiel visant à renforcer la protection des consommateurs et à unifier les règles en matière de crédit. La solution semblait très protectrice de l'emprunteur et très sévère à l'égard des établissements de crédit.

D'une part, cette décision résultait du souhait de sanctionner l'établissement de crédit pour lutter contre le surendettement de l'emprunteur en laissant sa dette s'accumuler dans le temps sous le poids des intérêts. D'autre part, elle permettait d'assurer le risque social du « mal endettement » dans la ligne droite de la jurisprudence sur le devoir de mise en garde.

En réalité, la solution adoptée était favorable à l'emprunteur qu'à très court terme. Elle était bénéfique qu'aux consommateurs faisant déjà l'objet de poursuite en justice par un établissement de crédit.

¹¹⁴ LAGELEE-HEYMANN (M.), « Retour à l'orthodoxie juridique quant au point de départ du délai de prescription dans un crédit immobilier », *D.*, 2016, p 870

¹¹⁵ MIGNOT (M.), « Une hybridation contestable: le point de départ de la forclusion greffé sur la prescription », *Gaz. Pal.* 11 sept. 2014, p. 15.

¹¹⁶ Cass, 1^{ère} civ. 4 févr. 2015, n°13-28.823

¹¹⁷ MAZENQ (A.), « Prescription en matière de crédit immobilier : un peu d'air pour les banques », *D.*, 18 févr. 2016.

A long terme, cette jurisprudence n'était pas avantageuse pour les emprunteurs consommateurs et engendrait un « *effet pervers* »¹¹⁸. Elle constituait un piège pour les créanciers et les emprunteurs.

L'effet produit par cette jurisprudence était excessif¹¹⁹. La Cour de cassation faisait courir le délai de prescription, sans que la déchéance du terme n'ait été prononcée, contredisant le principe posé par l'article 1186 du Code civil¹²⁰.

Au final, ce sont les consommateurs qui subissaient les conséquences de cet empressement. Cette jurisprudence a eu principalement pour conséquence de précipiter le contentieux. Les établissements de crédit n'avaient plus le choix. Les banques devaient privilégier des solutions expéditives pour éviter de perdre leur droit au remboursement contre les débiteurs défaillants. Le prêteur préférait assigner l'emprunteur défaillant immédiatement plutôt que d'essayer de trouver des solutions amiables pour régler les difficultés de paiement du débiteur. Il assignait au plus tôt quitte à négocier a posteriori. Certains auteurs parlaient de la « *course de sprint* » imposée au créancier de prêt immobilier¹²¹.

Alors que la solution était de lutter contre le surendettement, la solution aboutissait à « *mettre à néant les solutions amiables de nature à prévenir le surendettement* »¹²². Les conséquences de cette jurisprudence étaient contraires à l'objectif poursuivi.

Pire encore, les banques conciliantes se sont trouvées pénalisées. En pratique, le prêteur laissait courir plusieurs échéances impayées avant d'adresser à l'emprunteur une lettre de mise en demeure de régler les échéances impayées, sous peine de déchéance du terme à défaut de règlement. Il s'écoulait souvent plusieurs mois entre le premier incident non régularisé et la mise en œuvre de la clause résolutoire du prêt.

Cependant, suite à cette jurisprudence, l'établissement de crédit ne pouvait plus, même implicitement, accorder un délai supplémentaire à l'emprunteur ayant simplement des difficultés financières passagères. Plus un établissement de crédit laissait du temps à ses clients pour régulariser leur défaillance, plus le temps qui lui restait pour agir une fois la déchéance prononcée, était compté. La clémence du créancier se retournait contre lui.

¹¹⁸ ROUSSILLE (M.), « Encore la prescription : l'étau se resserme... le délai de deux ans court à compter du premier impayé non régularisé », *Gaz. Pal.*, 28 oct 2014, n°301.

¹¹⁹ LAGELEE-HEYMANN (M.), « Retour à l'orthodoxie juridique quant au point de départ du délai de prescription dans un crédit immobilier », *D.*, 2016, p 870

¹²⁰ Ce qui n'est dû qu'à terme, ne peut être exigé avant l'échéance du terme ; mais ce qui a été payé d'avance ne peut être répété

¹²¹ CUTURI-ORTEGA (C.), JOLY (E.), « Prescription et paiement de crédit immobilier : réconciliation du droit, de la raison et du bon sens », *Gaz. Pal.*, 8 mars 2016, n°10.

¹²² BAZIN (E.), « Volte-face de la Cour de cassation sur l'article L137-2 du Code de la consommation », *JCP E* n°12, 24 mars 2016, 1175

Cette solution avait également pour conséquence de précipiter la saisine des juridictions et donc l'encombrement des tribunaux par ce type de litiges.

Pour remédier aux conséquences de la jurisprudence du 10 juillet 2014, la jurisprudence a assoupli sa position en matière de cause d'interruption et de suspension de la prescription. Elle a étendu les causes interruptives de prescription sur la base de faits assimilés à des reconnaissances de dettes. Dans la même lignée, la Cour de cassation a indiqué que « *le commandement aux fins de saisie-vente qui, sans être un acte d'exécution forcée, engage la mesure d'exécution forcée, interrompt la prescription de la créance qu'elle tente à recouvrer* »¹²³.

Les organismes de crédit ont mis en œuvre un traitement des dossiers en impayés plus strict. Certains organismes ont imposés par exemple la nécessité d'obtenir une reconnaissance de dette signée par les emprunteurs. Des processus de recouvrement accélérés ont été mis en place.

De plus, la jurisprudence du 10 juillet 2014 avait également des effets néfastes vis-à-vis des cautions. En effet, lorsque la caution, garante de l'insolvabilité de l'emprunteur, a payé le créancier, elle était subrogée dans ses droits mais elle risquait de se retrouver hors délai pour se retourner contre le débiteur.

Malgré ces critiques, la première chambre civile a assumé parfaitement cette jurisprudence prétendument favorable au consommateur, et l'a confirmé à de nombreuses reprises¹²⁴ jusqu'aux arrêts du 11 février 2016.

¹²³ Cass, 2^e civ, 13 mai 2015, n°14-16.025

¹²⁴ Cass, 1^{re} civ. 16 avril 2015, n° 13-24.024, Gaz. Pal. 11 juin 2015, n° 226u4, p. 11, obs. Piedelièvre S. ; LEDC juin 2015, n° 88, p. 4, obs. Bernheim-Desvaux S. ; Gaz. Pal., 4 août 2015, n° 236a7, p. 15, note Roussille M. ; Dalloz actualité, 12 mai 2015, obs. Avena-Robardet V. ; RTD com. 2015, p. 337, obs. Legeais D. Cass, 1^{re} civ. 3 juin 2015, n° 14-16.950

B. La recherche perpétuelle d'un équilibre entre les intérêts du consommateur et du prêteur

Un an et demi après avoir affirmé que les prêts immobiliers se prescrivaient à partir du premier incident de paiement non régularisé, la première chambre civile de la Cour de cassation a opéré un véritable revirement de jurisprudence par quatre arrêts en date du 11 février 2016¹²⁵. La Cour a désormais fixé le point de départ de l'action en paiement du capital du crédit restant dû à la date d'exigibilité de la dette (1). Ce revirement a permis de rééquilibrer le rapport prêteur/emprunteur. Cependant, le rapport prêteur/emprunteur consommateur est-il désormais équilibré (2)?

1. L'exigibilité de la dette comme point de départ de la prescription biennale

Les faits à l'origine de ces quatre arrêts étaient similaires. Une banque avait consenti, par acte notarié, à des particuliers un prêt immobilier remboursable par mensualités. Certaines échéances furent impayées. Le prêteur s'est prévalu de la déchéance du terme, puis a assigné les emprunteurs en paiement. A chaque fois, les emprunteurs opposèrent la prescription de l'obligation. Dans trois affaires, les juges d'appel constatèrent l'action prescrite en se référant au premier incident de paiement non régularisé comme point de départ. Dans la quatrième affaire, la cour d'appel de Chambéry a accueilli la demande du prêteur en opérant une distinction entre le délai de prescription de l'échéance et du capital.

Saisis à quatre reprises d'un pourvoi, la Cour de cassation était invitée à se prononcer une nouvelle fois sur le point de départ de l'action des établissements de crédit envers les emprunteurs consommateurs en remboursement de prêt. Dans un attendu très pédagogique et identique dans les quatre arrêts, la Cour de cassation a abandonné sa position antérieure et affirmé « *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 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* ».

Rédigés en termes généraux et abstraits, les quatre attendus constituent un véritable principe que la Cour de cassation souhaite désormais faire prévaloir en la matière. La volonté de la Cour de cassation

¹²⁵ Cass, 1^{re} civ., 11 févr. 2016, FSP+B+R+I, n° 14-22.938
Cass, 1^{re} civ., 11 févr. 2016, FS-P+B+R+I, n° 14-28.383
Cass, 1^{re} civ., 11 févr. 2016, FS-P+B+R+I, n° 14-27.143
Cass, 1^{re} civ., 11 févr. 2016, FS-P+B+R+I, n° 14-29.539

d'opérer ce revirement est d'autant plus claire que les arrêts font l'objet d'une grande publicité (P+B+R+I)¹²⁶. Il faut d'ailleurs souligner que l'arrêt de rejet¹²⁷ comporte un attendu de principe, ce qui est rare dans ce type d'arrêt. De plus, un des arrêts a été mis en ligne sur le site de la Cour de cassation le jour même du prononcé de la décision. Cette grande publicité confirme l'importance de ce principe.

Cette solution n'est pas nouvelle. La Cour de cassation avait déjà eu l'occasion d'affirmer que « *la prescription ne court pas pour les créances à terme jusqu'à ce que l'échéance soit arrivée, qu'il s'ensuit que lorsqu'une dette est payable par termes successifs, la prescription se divise comme la dette elle-même* »¹²⁸. C'est donc la nature de la créance qui détermine celle de la prescription.

La solution adoptée, bien qu'attendue et nécessaire, est plus complexe à mettre en œuvre. Il faut désormais distinguer selon la créance en cause. La Cour de cassation opère une distinction entre deux types de créances procédant d'un crédit immobilier: les mensualités impayées et le capital restant dû. Ainsi, pour un prêt remboursable en plusieurs échéances, la dette est divisée en autant d'échéances et elle se prescrit à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de chaque échéance. La prescription frappe les échéances impayées les unes après les autres. Par conséquent, il y a autant de point de départ que d'échéances.

Concernant le capital restant dû, il n'est exigible que lorsque la déchéance du terme est prononcée par le prêteur. En vertu de l'article L313-51 du nouveau Code de la consommation, lorsque le prêteur est amené à demander la résolution du contrat, il peut exiger le remboursement immédiat du capital restant dû, ainsi que le paiement des intérêts échus. Ainsi, ce capital se prescrit à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la déchéance prononcée pour le capital restant dû à cette date. En pratique, la quasi-totalité des actes de prêts contiennent une clause prévoyant la faculté pour l'organisme de crédit, de prononcer la déchéance du terme en cas de non-paiement à son terme d'une seule échéance.

Le visa des trois arrêts de cassation est intéressant. Alors que les arrêts antérieurs visaient exclusivement l'article L137-2 de l'ancien Code de la consommation et l'article 2224 du Code civil, la Cour de cassation émet son arrêt également en visant l'article 2233 du Code civil¹²⁹. La Cour témoigne ainsi de son retour vers l'application du droit commun, après avoir cherché un temps des réponses dans le droit de la consommation. La Cour opère ainsi « *un retour au droit commun de la*

¹²⁶ « P » désigne les arrêts publiés au Bulletin des arrêts des chambres civiles ou au Bulletin des arrêts de la chambre criminelle.

« B » désigne les arrêts publiés au Bulletin d'information de la Cour de cassation (BICC).

« R » désigne les arrêts analysés au rapport annuel de la Cour de cassation.

« I » désigne les arrêts diffusés sur le site internet de la Cour de cassation.

¹²⁷ Cass, 1^{re} civ., 11 févr. 2016, n° 14-22.938

¹²⁸ Cass, 1^{re} civ., 4 nov. 2011, n°10-17.453 ; Cass, 1^{re} civ., 28 juin 2012, n°11-17.744

¹²⁹ La prescription ne court pas, à l'égard d'une créance à terme, jusqu'à ce que ce terme soit arrivé.

prescription » comme l'a souligné Antoine Gouëzel¹³⁰. En effet, en droit commun, les créances périodiques se prescrivent échéance par échéance¹³¹. Tant qu'une mensualité n'est pas arrivée à l'échéance, le créancier ne peut pas en réclamer le paiement et par conséquent, elle ne peut pas commencer à se prescrire. La date de déchéance du terme est cruciale dans ce cas. C'est au moment où le créancier prononcera la déchéance du terme en raison de l'inexécution du débiteur que le solde des dettes devient exigible et que la prescription peut commencer à tomber à son égard. C'est exactement ce système que la Cour de cassation a consacré dans ces quatre arrêts. La Cour adopte ainsi une analyse plutôt réaliste du crédit immobilier. Effectivement, le remboursement du crédit immobilier s'effectue de manière échelonné dans le temps et la créance du prêteur est une créance à terme.

Même s'il pouvait paraître séduisant d'unifier les règles pour l'ensemble des crédits consentis au consommateur, rien ne pouvait justifier la dérogation au droit commun de la prescription concernant le point de départ du délai. L'article L218-2 du Code de la consommation édicte une règle spéciale uniquement concernant la durée de la prescription et reste silencieuse sur son point de départ. La doctrine salue cette jurisprudence en ce qu'elle revient une « *certaine orthodoxie, alors que l'article 2233 du Code civil semblait avoir été écartée en la matière* »¹³². En l'absence de disposition spéciale, le droit commun s'applique.

De surcroît, les besoins de protection de l'emprunteur ayant contracté un crédit immobilier ou un crédit à la consommation ne sont pas les mêmes. L'analyse sociologique menée par l'Observatoire des crédits aux ménages des personnes ayant recours à ces deux catégories d'emprunts¹³³ le démontre. Le crédit immobilier s'adresse à des catégories socioprofessionnelles plus favorisées que celles souscrivant un crédit à la consommation. Par conséquent, ils paraissent plus aptes à défendre leurs intérêts.

Le crédit à la consommation est une source plus fréquente de surendettement que le crédit immobilier. Selon la Banque de France, les dettes liées à des crédits immobiliers apparaissent dans 13% des dossiers de surendettement, alors que les dettes à la consommation sont présentes dans 83,3% des dossiers¹³⁴. Par conséquent, le besoin de protection du consommateur est plus important et pressant en matière de crédit à la consommation qu'en matière de crédit immobilier.

¹³⁰ GOUËZEL (A.), « Revirement sur le point de départ de la prescription en matière de crédit immobilier », *JCP G* n°14, 4 avril. 2016, 405

¹³¹ Cass, 2^e civ., 7 oct 2010, n°09-70.150; Cass, 1^{re} civ., 4 nov. 2011, n°10-17.453

¹³² GRIMAUD (A.) et GRIMAUD (F.), « Prescription en matière de crédit immobilier : un nouvel équilibre dans la relation contentieuse entre banques et consommateurs ». in *le Journal du Management*, p 9

¹³³ Les crédits aux ménages en novembre 2015, 28^e rapp. annuel, t. 14 juin 2016, p. 59 et s. (Annexe 10)

¹³⁴ Le surendettement des ménages, Enquête typologique 2015, Analyses nationale et régionale : janvier 2016, p 7

De plus, les arrêts du 11 février 2016 sont dans la lignée de l'article 28, alinéa 1 de la directive européenne sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel¹³⁵, qui énonce que « *les États membres adoptent des mesures pour encourager les prêteurs à faire preuve d'une tolérance raisonnable avant d'engager une procédure de saisie.* »

La Cour de cassation a confirmé ce revirement de jurisprudence une semaine après cet arrêt¹³⁶ et à de nombreuses reprises par la suite¹³⁷. La Cour de cassation a même refusé de transmettre une question prioritaire de constitutionnalité portant sur les articles L. 137-2 de l'ancien Code de la consommation et 2224 du Code civil, tels qu'interprétés par une jurisprudence constante, en ce qu'ils fixent en matière de crédit immobilier le point de départ du délai de prescription biennale au premier incident de paiement non régularisé, au motif que la question n'est pas nouvelle et ne présente pas de caractère sérieux.¹³⁸

Ce revirement doit être pleinement approuvé et est parfaitement cohérent. Il est venu compléter les lacunes de l'article L218-2 du Code de la consommation en se référant à des principes tirés du droit commun¹³⁹. La prescription ne sera plus une menace pour les établissements prêteurs. Elle commencera à courir que lorsque les solutions amiables seront restées inefficaces et que le créancier aura prononcé la déchéance du terme. Cette solution permet de rééquilibrer le rapport prêteur/ consommateur.

2. Un rapport prêteur/ consommateur désormais équilibré ?

Le point de départ de la prescription constitue, tout particulièrement en droit de la consommation, « *le principal outil de ce difficile compromis à réaliser entre intérêts du créancier et intérêts du débiteur* ». ¹⁴⁰

En opérant un revirement total sur le point de départ dans les quatre arrêts du 11 février 2016, la Cour de cassation a souhaité rééquilibrer le rapport emprunteur/prêteur. La Cour de cassation laisse aux établissements de crédit plus de temps pour gérer le sort des emprunteurs défaillants. Ce revirement a été salué par la majorité doctrine et bien évidemment par les établissements de crédit. Emmanuel Joly et Carolina Cuturi-Ortega ont d'ailleurs déclaré « *ce rééquilibrage [dans les rapports entre le prêteur*

¹³⁵ Dir. no 2014/17/UE, 4 févr. 2011, sur les crédits aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel

¹³⁶ Cass, 1^{re} civ., 17 févr. 2016, n°14-29.612

¹³⁷ Cass, 1^{re} civ., 14 avr. 2016, n°15-15.841

¹³⁸ Cass, 1^{re} civ, 17 févr 2016, n°15-19.803

¹³⁹ Art 2224 et 2233 C. civ

¹⁴⁰ BARTHEZ (A-S.), « Le point de départ du délai de prescription extinctive », in *La prescription extinctive*, Etudes de droit comparé, 2010, p 139 s.

et l'emprunteur] se fait dans le sens de la raison et du bon sens mais surtout en accord avec le droit positif».

Sur le plan pratique, cela permet d'éviter de contraindre les établissements de crédit à agir en urgence et à engager de nombreuses procédures de recouvrements forcées ou d'action en paiement avant même d'envisager une solution amiable. Ce revirement était nécessaire car à terme, il aurait pu se révéler contre-productif dissuadant les banques de s'engager. Les organismes de crédit sont ainsi rassurés.

Suite à cette jurisprudence, la question de l'équilibre des rapports entre le consommateur et le prêteur se pose.

Certains auteurs voient en cette jurisprudence un déséquilibre contractuel au profit du prêteur et même une clause abusive. Pour François Deat, l'« *épée de Damoclès qui est en suspens au-dessus de la tête de l'emprunteur défaillant est tenue par la main du prêteur, qui choisira le moment de sa chute* »¹⁴¹.

Il est vrai que l'inconvénient majeur de cette jurisprudence est la grande liberté laissée au prêteur dans le choix du point de départ de la prescription. Désormais, le banquier devient le « *maître de la prescription* »¹⁴². En effet, c'est le prêteur qui décide unilatéralement de la date de la déchéance de la dette. Il aura la maîtrise du temps de l'action. Il pourra reporter la fixation de cette déchéance à sa guise pour échapper à toute prescription de l'action. Cet argument avait d'ailleurs été invoqué dans un des arrêts du 11 février 2016¹⁴³. Cet élément a d'ailleurs été pris en considération par les juges du fond déclarant que le prononcé de la déchéance du terme, laissé à la seule appréciation du créancier, ne peut constituer le point de départ du délai de prescription.

Certains auteurs¹⁴⁴ affirment même que cette jurisprudence permet de contourner le mécanisme prévu par les dispositions de l'article L 218-1 du Code de la consommation. Véronique Legrand s'est demandée si « *dès lors que le créancier peut repousser le départ de la prescription en différant la mise en œuvre de la déchéance du terme, sa volonté ne lui permet-elle pas de remettre en cause le caractère*

¹⁴¹ DEAT (F). « Prescription du crédit immobilier: La Cour de cassation fait la girouette » in *Village de la justice* [en ligne], 24 février 2016, disponible sur: <http://village-justice.com/articles/Prescriptions%C2%ADcr%C3%A9dit%ADimmobilier,21539.html> Consulté le 19/05/2016

¹⁴² *Ibid*

¹⁴³ Cass, 1^{re} civ., 11 fev 2016, n°14-27.143

¹⁴⁴ DEAT (F), *Ibid*.

LEGRAND (V.), « Retour sur le point de départ du délai de prescription de l'article L137-2 du code de la consommation en matière de crédit immobilier », *LPA*, n°51, 11 mars 2016, p7.

d'ordre public ainsi reconnu à l'article L. 137-2 du Code de la consommation ? »¹⁴⁵. Face à cette insécurité juridique, elle propose de faire débiter la prescription non pas en fonction du jour où le créancier a décidé de se prévaloir de la déchéance du terme, mais à compter du jour où selon les clauses du contrat, le prêteur pouvait se prévaloir de la déchéance du terme.

Cependant, si on se tient à une lecture stricte de l'article L218-1 du Code de la consommation, cet article prohibe les aménagements contractuels portant sur la durée de la prescription et sur ses causes de suspension et d'interruption¹⁴⁶. La fixation du point de départ n'est pas visée par cet article. Ainsi, par une lecture a contrario, il est possible de reporter le point de départ de la prescription.

L'ensemble de ces réticences ne sont totalement fondées pour plusieurs raisons:

D'une part, la déchéance du terme n'est le point de départ du délai de prescription que de l'action en paiement du capital restant dû, et non pas des échéances impayées.

D'autre part, les pratiques contractuelles des organismes de crédit ont tendances à subordonner la déchéance du terme à une défaillance persistante, et non seulement ponctuelle du débiteur. En pratique, les banques mettent du temps à prononcer la déchéance du terme, et encore plus de temps agir en justice. Le seul objectif des banques est d'être remboursé des sommes impayées par le débiteur. Pour ce faire, les banques privilégient les solutions amiables permettant au débiteur de lui assurer un remboursement des sommes, plutôt que d'assigner directement en justice, sans négociation. Les établissements de crédit proposeront au débiteur le rééchelonnement de la dette en attendant le retour à meilleure fortune de l'emprunteur. Lorsque les banques assignent en justice, c'est principalement pour éviter la prescription de leur action.

Par conséquent, l'emprunteur défaillant aura du temps pour régulariser les sommes impayées. Il ne sera pas pris au dépourvu. Il aura du temps pour régler sa situation avant d'être poursuivi en justice grâce à des mises en demeure, négociation,.... Cette jurisprudence permet de responsabiliser le consommateur, qui s'est contractuellement engagé à rembourser les sommes empruntées. Dans tous les cas, même si une action en justice ou une sûreté est mise en œuvre, le consommateur peut encore négocier avec la banque.

Finalement, cette nouvelle position n'est pas une mauvaise nouvelle pour les consommateurs car les banques se montreront plus conciliantes avec les emprunteurs ayant des défaillances passagères.

¹⁴⁵ *Ibid*

¹⁴⁶ LAGELEE-HEYMANN (M.), « Retour à l'orthodoxie juridique quant au point de départ du délai de prescription dans un crédit immobilier », *D.*, 2016, p 870

De plus, il faut rappeler qu'en cas de difficulté de l'emprunteur dans le paiement des échéances, la déchéance du terme n'est pas la seule possibilité offerte au prêteur. L'article L313-50 du nouveau Code de la consommation offre une option au créancier en prévoyant qu'« *en cas de défaillance de l'emprunteur et lorsque le prêteur n'exige pas le remboursement immédiat du capital restant dû, il peut majorer, dans des limites fixées par décret, le taux d'intérêt que l'emprunteur aura à payer jusqu'à ce qu'il ait repris le cours normal des échéances contractuelles* ». Désormais, les banques privilégieront sans doute cette solution plutôt que d'exercer une action en justice, plus contraignante et plus coûteuse. Ce n'est qu'en cas de défaillance persistante de l'emprunteur que les établissements de crédit seront contraints d'agir en justice.

Le consommateur ne se retrouve pas sans protection face au prêteur. Il faut rappeler que de nombreuses dispositions du Code de la consommation visent à protéger le consommateur lors de la souscription d'un crédit immobilier. Les articles L313-6 et suivants du Code de la consommation garantissent l'information suffisante du consommateur dans le cadre de la souscription d'un tel crédit. L'établissement de crédit doit également, avant tout octroi d'un crédit immobilier, vérifier la solvabilité du consommateur¹⁴⁷ et le mettre en garde lorsque, compte tenu de sa situation financière, le contrat de crédit peut induire des risques spécifiques pour lui¹⁴⁸.

De surcroît, l'emprunteur peut également solliciter le juge pour obtenir des délais de grâce de deux ans maximum en vertu de l'article 1244-1 du Code civil¹⁴⁹. Bien que dans la jurisprudence classique, le délai de grâce ne peut être accordé lorsqu'il existe une clause résolutoire insérée dans le contrat¹⁵⁰, la Cour de cassation admet sur le fondement de l'article L312-3 de l'ancien Code de la consommation, que l'existence d'une clause résolutoire ne prive pas le juge du pouvoir d'accorder des délais de grâce à l'emprunteur.

Au final, comme l'a souligné Antoine Gouëzel, « *il n'est pas gênant de laisser un certain pouvoir au créancier dans la détermination du point de départ car cette solution présente l'avantage de permettre à la banque d'être conciliante avec l'emprunteur* »¹⁵¹. Le consommateur ne se trouve pas lésé par cette nouvelle jurisprudence car elle lui permet de bénéficier de plus de temps pour trouver une solution.

¹⁴⁷ C. consom Art L313-16

¹⁴⁸ C. consom Art L313-12

¹⁴⁹ Cass, 1^{re} civ., 10 juin 1987, D. 1987, somm. P457, obs J-L Aubert

¹⁵⁰ Cass, 2^e civ., 2 juillet 1860, D. 1860, 1, p 284; Cass, 3^e civ., 4 juin 1986, RTD civ. 1987, p 318, obs Mestre

¹⁵¹ GOUËZEL (A.), « Revirement sur le point de départ de la prescription en matière de crédit immobilier », *JCP G* n°14, 4 avril. 2016, 405

Pour conclure, un juste équilibre entre les intérêts des prêteurs et des consommateurs est difficile, voir même impossible, à établir en raison du rapport juridique existant entre ces deux parties antagonistes. Le prêteur se trouve par nature dans une position de supériorité vis-à-vis de l'emprunteur.

Malgré tout, le législateur et la jurisprudence ont tenté pas à pas de rééquilibrer cette relation. Dans un premier temps, la Cour de cassation a essayé de corriger ce déséquilibre en appliquant la prescription biennale prévue par l'article L218-2 du Code de la consommation aux actions en recouvrement exercées par les prêteurs dans le cadre d'un crédit immobilier. Cependant, dans un second temps, elle a rompu cet équilibre, au profit du consommateur, en fixant le point de départ de la prescription au premier paiement non régularisé. Fort heureusement, dans un dernier temps, la Cour de cassation est revenue à une certaine orthodoxie juridique en instituant l'exigibilité de la dette comme point de départ de la prescription biennale. Ce revirement est à saluer en ce qu'il permet de ménager les intérêts des prêteurs mais également ceux des emprunteurs consommateurs, les premiers bénéficiant de plus de temps pour agir, les seconds pouvant espérer que les prêteurs seront moins pressants en cas de défaillance passagère et leur proposeront des solutions amiables. La décision de la Cour de cassation semble un moindre mal pour garantir les intérêts des prêteurs et des consommateurs.

La relation prêteur/ emprunteur consommateur repose sur un équilibre fragile, qui peut encore varier sous l'impulsion du législateur ou de la jurisprudence.

BIBLIOGRAPHIE

I- Codes

Code civil

Code de commerce

Code de la consommation

Code de procédure civile d'exécution

II- Ouvrages juridiques

CALAIS-AULOY (J.) et STEINMETZ (F.), *Droit de la consommation*, Dalloz, 6^e éd. 2003, n°8

CALAIS-AULOY (J.) et TEMPLE (H.) *Droit de la consommation*, Précis, 8^e éd., 2010. p 647

CORNU (G.), *Vocabulaire juridique Capitant*, 6e ed, 2004, p 217

JULIEN (J.), *Droit de la consommation*, L.G.D.J./Lextenso, 2015

NOBLOT (C.), *Droit de la consommation*, Montchrestien, 2012

PICOD (Y.), *Droit de la consommation*, S., 3^e ed, 2015

PIEDELIEVRE (S.), *Droit de la consommation*, Economica, 2^e éd., 2014

RAYMOND (G.), *Droit de la consommation*, LexisNexis, 3^e éd., 2014

III- Articles

LEGRAND (G.), « La réforme de la prescription et ses incidences », *Banque*, janv. 2010 n°720.

LEVENEUR (L.), « La faculté d'aménagement de la prescription en matière civile », *in* réforme de la prescription en matière civile : le chaos enfin régulé ?, Dalloz, Thèmes et commentaires, 2010, p 65 et s.,

❖ **La notion de consommateur**

BERNHEIM-DESVAUX (S.), « Qualité de consommateur et de professionnel appliquées à une SCI », *CCC* n°3, Mars 2016, comm. 76.

BERNHEIM-DESVAUX (S.), « Précisions utiles sur le domaine d'application de la prescription biennale », *CCC* n°4, Avril 2016, comm. 104

HOVASSE (H.), « Société civile immobilière et droit de la consommation », *Dr. des sociétés* n°4, avril 2016, comm. 56.

PORCHERON (S.), « En matière de crédit immobilier, la SCI familiale est-elle ou non un consommateur », *AJDI* 2016, p137

RAYMOND (G.), « Définition légale du consommateur par l'article 3 de la loi n°2014-344 du 17 mars 2014 », *CCC* n°5, Mars 2014, dossier 3.

S B, « Les SCI hors du champ d'application du droit de la consommation : nouvelles illustrations », *Défrénois*, 28 févr. 2016, n°4

❖ La prescription biennale en matière de crédit immobilier

COHET-CORDEY (F.), « Prescription abrégée pour les actions des professionnels du crédit immobilier », *AJDI* 2013, p. 215.

DUPRE (M.), « La prescription abrégée du crédit immobilier en droit de la consommation », *JCP E* n°9, 28 février 2013, 1135.

LEGEAIS (D.), « Crédit à la consommation », *RTD com.* 2013 p 126

MATHEY (N.), « Prescription », *RD banc. fin.* n°2, mars 2013, comm. 47

MONACHON-DUCHENE (N.), « Une nouvelle prescription raccourcie en matière de crédit immobilier », *JCP E* n°4, 21 janv. 2013, 73.

RAYMOND (G.), « Quel délai de prescription en matière de crédit immobilier ? », *CCC* n°2, Fevr 2013, comm. 45

❖ Le point de départ de la prescription biennale en droit de la consommation

- Le point de départ initial : date de la première échéance impayée

AUBRY (H.), « Droit de la consommation », *D.* 2015, p 588 et s.

CATTALANO-CLOAREC (G.) « Revirement quant à la prescription du crédit immobilier : deux ans toujours...mais à partir de quand ? », *L'essentiel Droit des contrats*, 07/04/2014, page 3.

LASSERRE CAPDEVILLE (J.), « Confirmation et précision à propos du délai de prescription de l'article L137-2 du code de la consommation », *JCP G* n°38, 15 sept. 2014, 948.

LAPORTE (C.) « Prescription biennale en matière de crédits immobiliers », *Procédures* n°11, Nov. 2015, comm. 322.

LEGEAIS (D.), « Crédit immobilier : le triple piège de la prescription », *JCP E* n°36, 4 septembre 2014, 1441.

M.H. « Crédit immobilier à la consommation : l'action du prêteur se prescrit et s'interrompt », *D.*, 5 mars 2015.

MIGNOT (M.), « Une hybridation contestable: le point de départ de la forclusion greffé sur la prescription », *Gaz. Pal.* 11 sept. 2014, p. 15.

RAYMOND (G.), « Conditions de l'application de l'article L. 137-2 du Code de la consommation », *CCC* n°12, Décembre 2015, comm. 290.

ROUSSILLE (M.) « Crédit immobilier : attention prêteurs ! Vous n'avez que deux ans pour agir », *Gaz. Pal.*, 28 oct 2014, n°301.

ROUSSILLE (M.) « Encore la prescription : l'étai se resserre... le délai de deux ans court à compter du premier impayé non régularisé », *Gaz. Pal.*, 28 oct 2014, n°301.

- Le nouveau point de départ : date d'exigibilité de la dette

BARTHEZ (A-S.), « Le point de départ du délai de prescription extinctive », in *La prescription extinctive*, Etudes de droit comparé, 2010, p 139 s.

BAZIN (E.), « Volte-face de la Cour de cassation sur l'article L137-2 du Code de la consommation », *JCP E* n°12, 24 mars 2016, 1175

BERNHEIM-DESVAUX (S.), « Précisions utiles sur le domaine d'application de la prescription biennale », *CCC* n°4, avril 2016, comm 104

CUTURI-ORTEGA (C.), JOLY (E.), « Prescription et paiement de crédit immobilier : réconciliation du droit, de la raison et du bon sens », *Gaz. Pal.*, 8 mars 2016, n°10.

GOUËZEL (A.), « Revirement sur le point de départ de la prescription en matière de crédit immobilier », *JCP G* n°14, 4 avril. 2016, 405

LAGELEE-HEYMANN (M.), « Retour à l'orthodoxie juridique quant au point de départ du délai de prescription dans un crédit immobilier », *D.*, 2016, p 870

LARDAUD-CLERC (C.), « Du fractionnement de la dette à la division du délai de prescription, le morcellement de l'action en remboursement du prêteur immobilier professionnel », *LPA*, 30 juin 2016, n°130

LASSERRE CAPDEVILLE (J.), « Point de départ du délai biennal de l'article L137-2 du Code de la consommation: le revirement attendu est enfin là », *JCP G* n°8, 22 fév. 2016, 220.

LEGRAND (V.), « Retour sur le point de départ du délai de prescription de l'article L137-2 du code de la consommation en matière de crédit immobilier », *LPA*, n°51, 11 mars 2016, p7.

MATHEY (N.), « Point de départ de la prescription biennale en matière de crédit immobilier », *RD banc. fin* n°2, mars 2016, comm. 59,

MAZENQ (A.), « Prescription en matière de crédit immobilier : un peu d'air pour les banques », *D.*, 18 février 2016.

ROUSSILLE (M.) « Point de départ applicable à l'action en remboursement d'un crédit immobilier : revirement complet », *Gaz. Pal.*, 7 juin 2016, n°21.

VALDELIEVRE (G.), « Prescription des actions en paiement de prêts immobiliers », *AJDI* 2016. p 445

IV- Travaux, projets, propositions

CORNU (G.), « La protection du consommateur et l'exécution du contrat », in *Travaux de l'Association Henri Capitant*, t. XXIV, 1973

CATALA (P.), « Avant-projet de réforme du droit des obligations et de la prescription », *La Documentation française*, 2006

CAS et FERRIER, « Traité de droit de la consommation », *PUF* 1983, n°8

COMMISSION DE REFONTE DU CODE DE LA CONSOMMATION, « Propositions pour un Code de la consommation », *La Documentation française*, 1990, art. 3

SAUPHANOR-BROUILLAUD (N.), « Les contrat de consommation règles communes », *LCDJ-Lextenso*, Traité de droit civil, ss direction de Jacques Ghestin, 2013

V- Sites internet

DEAT (F.) « Le délai de prescription des crédits immobiliers court à compter du premier incident de paiement non régularisé », in *Village de la justice* [en ligne], 30 juillet 2014, disponible sur: <http://www.village-justice.com/articles/delai-prescription-des-credits,17490.html#3BTp4BSQRvxGO7hy.99>. Consulté le 06/05/2016

DEAT (F.) « Prescription du crédit immobilier: La Cour de cassation fait la girouette » in *Village de la justice* [en ligne], 24 février 2016, disponible sur: <http://village-justice.com/articles/Prescriptions%C2%ADcrédit%ADimmobilier,21539.html>. Consulté le 19/05/2016

GRIMAUD (A.) et GRIMAUD (F.), « Prescription en matière de crédit immobilier : un nouvel équilibre dans la relation contentieuse entre banques et consommateurs ». in *le Journal du Management*, p 9. Consulté le 22/05/2016

LATAPIE (L.), “Crédit immobilier et prescription biennale”, in *juritravail.com* [en ligne], 24 décembre 2012, disponible sur : <http://www.juritravail.com/Actualite/credit-immobilier/Id/33311>. Consulté le 06/05/2016

LATAPIE (L.), «SCI et revirement quant à la prescription biennale», in *Village de la justice* [en ligne], 1^{er} mars 2016, disponible sur: <http://www.village-justice.com/articles/Saisie-immobiliere-point-depart,20623.html>. Consulté le 22/06/2016

VI- Enquêtes

Les crédits aux ménages en novembre 2015, 28e rapp. annuel, t. 14 juin 2016, p. 59 et s. (Annexe 10)

Le surendettement des ménages, Enquête typologique 2015, Analyses nationale et régionale : janvier 2016, p7

VII- Jurisprudences

- TGI NIORT, 9 janv. 2006, n°RG : 2004/01560
- CA Paris, 15^e ch. B, 5 juill. 1991, CCC. 1992, comm.16
- CA Paris, 5^e ch. A, 22 oct. 1991, CCC. 1992, comm. 63
- CA Aix en Provence, 30 avr. 2008, CCC, 2008, comm.262
- CA Douai, ch. 8, sect. 3, 30 juin 2011, n° 11/01396
- CA Reims, 11 oct. 2011 : JurisData n° 2011-028351
- CA Versailles, 28 juin 2012 : JurisData n° 2012-017810
- CA Paris, 12 juill. 2012 : JurisData n° 2012-016194
- CA Rouen, 6 sept. 2012 : JurisData n° 2012-020323
- CA Versailles, 13 sept. 2012 : JurisData n°2012-020734
- CA Montpellier, 4 oct. 2013, JurisData n°2013-031424
- CA d'Angers, 9 juin 2015, n°14/01056
- CA Douai, 9 juill. 2015, JurisData n°2015-016783
- Cass. 1^{re} civ., 15 janv. 1991, n° 88-15.286
- Cass, 1^{re} civ., 10 févr. 1993, n°91-12.382
- Cass, 1^{re} civ., 10 juill. 1996, n° 94-16.843
- Cass, 1^{re} civ., 28 mars 2000, n° 97-21.422
- Cass, 1^{re} civ, 16 oct. 2001, n° 99-14.711
- Cass 1^{re} civ. 5 mars 2002, n°00-18.202
- Cass, 1^{re} civ. 4 juin 2002, n° 99-21.899
- Cass, 1^{re} civ. 9 juill. 2003, n° 01-11.153
- Cass, 1^{re} civ. 15 mars 2005, n° 02-13.285, Bull. civ I, n°135
- Cass, 1^{re} civ., 10 mai 2005, Bull. civ. 2005 I
- Cass, com, 12 déc. 2006, n° 05-14.480

- Cass, 1^{re} civ., 20 mars 2007, n°06-13.884
- Cass, Com, 10 juin 2008 n°07-18.519
- Cass, 1^{re} civ. 2 avril 2009, n°08-11.231
- Cass, com, 16 juin 2009, n°08-15.235
- Cass, 2^e civ., 7 oct 2010, n°09-70.150
- Cass, 1^{re} civ., 4 nov. 2011, n°10-17.453
- Cass, 1^{re} civ. 28 juin 2012, n°11-17.744, Bull. civ. I, n°247
- Cass, 1^{re} civ. 28 nov. 2012, FS-P+B+I, n°11-26.508
- Cass, 1^{re} civ. 9 avril 2014, n°12-27.614
- Cass, 1^{re} civ. 10 juillet 2014, n°13-15.511, FS P+B+I, Bull. civ. I, n°138
- Cass, 1^{re} civ., 29 oct. 2014, n° 13-13.583
- Cass, 1^{re} civ. 4 févr. 2015, n°13-28.823
- Cass, 2^e civ., 26 mars 2015, n°14-11.599
- Cass, 1^{re} civ. 16 avril 2015, n° 13-24.024
- Cass, 2^e civ, 13 mai 2015, n°14-16.025
- Cass. 1^{re} civ., 3 juin 2015, n°14-10.908
- Cass, 1^{re} civ. 3 juin 2015, n° 14-16.950
- Cass, 1^{re} civ. 9 juillet 2015, n° 14-17.870
- Cass, 2^e civ. 3 sept. 2015, n°14-18.287, F-P+B
- Cass. 1^{re} civ. 30 sept. 2015, n° 14-20.277, F-D
- Cass, 1^{re} civ., 14 oct. 2015, n°14-24.185
- Cass, 1^{re} civ. 28 oct 2015, n°14-24.679
- Cass, 1^{re} civ, 3 févr. 2016, n°15-14.689
- Cass, 1^{re} civ. 11 févr. 2016, FSP+B+R+I, n° 14-22.938
- Cass, 1^{re} civ. 11 févr. 2016, FS-P+B+R+I, n° 14-28.383
- Cass, 1^{re} civ. 11 févr. 2016, FS-P+B+R+I, n° 14-27.143
- Cass, 1^{re} civ. 11 févr. 2016, FS-P+B+R+I, n° 14-29.539
- Cass, 1^{re} civ., 17 févr. 2016, n°14-29.612
- Cass, 1^{re} civ, 17 févr 2016, n°15-19.803
- Cass, 1^{re} civ, 17 mars 2016, n°14-12.494
- Cass, 1^{re} civ., 14 avr. 2016, n°15-14.567
- Cass, 1^{re} civ., 14 avr. 2016, n°15-15.841
- CEDH, 10 juillet 2012, requête n°41727/98
- CJCE, 22 nov. 2001, Sté Cape Snc et Idealservice Sri, aff. C-541/99 et Idealservice MN RE Sas, aff. C-542/99

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS	1
SOMMAIRE.....	2
LISTE DES ABREVIATIONS	3
RAPPORT DE STAGE	5
I. Le cabinet d’avocats Alathéa	5
II. Les activités exercées lors de mon stage.....	6
A. La relation client/ avocat.....	6
B. Les recherches juridiques.....	7
C. La rédaction d’actes juridiques	8
D. L’art de de la plaidoirie.....	8
III. L’apport du stage.....	10
Exposé de l’affaire à l’origine du choix du sujet de mémoire.....	11
MEMOIRE: LA PRESCRIPTION BIENNALE EN MATIERE DE CREDIT IMMOBILIER	13
INTRODUCTION.....	14
I. LE CHAMP D’APPLICATION DE LA PRESCRIPTION BIENNALE EN MATIERE DE CREDIT IMMOBILIER	20
A. Les bénéficiaires de la prescription biennale en droit de la consommation	20
1. La définition récente de la notion de consommateur	21
a. La vision française	21
b. La vision européenne	22
c. La définition légale de la notion de consommateur	23
2. L’exclusion des personnes morales.....	24
a. Les personnes morales	25
b. Le cas particulier des SCI	26

B. L'application de la prescription biennale à l'action du prêteur en remboursement du crédit immobilier.....	30
1. L'admission de l'application du délai biennal en matière de crédit immobilier.....	30
2. Les enjeux juridiques et pratiques de cette admission	33
a. Les enjeux juridiques	33
b. Les enjeux pratiques.....	35
II. LE POINT DE DEPART DE LA PRESCRIPTION BIENNALE EN MATIERE DE CREDIT IMMOBILIER.....	37
A. La fixation initiale du point de départ de la prescription biennale au premier incident de paiement non régularisé	38
1. L'emploi inapproprié de la notion de premier incident de paiement.....	38
2. Un piège pour le créancier et le consommateur	41
B. La recherche perpétuelle d'un équilibre entre les intérêts du consommateur et du prêteur.....	44
1. L'exigibilité de la dette comme point de départ de la prescription biennale	44
2. Un rapport prêteur/ consommateur désormais équilibré ?	47
BIBLIOGRAPHIE.....	52
ANNEXES.....	59
a. CA Angers du 09 juin 2015, n° 14/0105.....	60
b. Réponse ministérielle n° 41018 : JOAN Q 21 avr. 2009	65
c. Cass, 2 ^e civ., 3 sept. 2015, 14-18.287	66
d. Cass, 1 ^{re} civ., 28 nov 2012, 11-26.508.....	68
e. Cass, 1 ^{re} civ., 10 juillet 2014, 13-15.511	69
f. Cass, 1 ^{re} civ., 11 févr. 2016, FSP+B+R+I, n° 14-22.938.....	70
g. Cass, 1 ^{re} civ., 11 févr. 2016, FS-P+B+R+I, n° 14-28.383	72
h. Cass, 1 ^{re} civ., 11 févr. 2016, FS-P+B+R+I, n° 14-27.143	73
i. Cass, 1 ^{re} civ., 11 févr. 2016, FS-P+B+R+I, n° 14-29.539	74
j. Extrait 28ème rapport annuel de l'Observatoire des crédits aux ménages (2015).....	75

ANNEXES

- 1/ CA Angers, 09 juin 2015, 14/01056
- 2/ Réponse ministérielle n° 41018 : JOAN Q 21 avr. 2009
- 3/ Cass, 2^e civ., 3 sept. 2015, 14-18.287
- 4/ Cass, 1^{re} civ., 28 nov 2012, 11-26.508
- 5/ Cass, 1^{re} civ., 10 juillet 2014, 13-15.511
- 6/ Cass, 1^{re} civ., 11 févr. 2016, 14-22.938
- 7/ Cass, 1^{re} civ., 11 févr. 2016, 14-28.383
- 8/ Cass, 1^{re} civ., 11 févr. 2016, 14-27.143
- 9/ Cass, 1^{re} civ., 11 févr. 2016, 14-29.539
- 10/ Les crédits aux ménages en novembre 2015, Observatoire des crédits aux ménages



EXTRAIT des minutes du Greffe
de la COUR D'APPEL D'ANGERS

LAG/SC
ARRÊT N°: 256

AFFAIRE N° : 14/01056

Jugement du 25 Mars 2014
Juge de l'exécution du MANS
n° d'inscription au RG de première instance 13/00092

ARRÊT DU 09 JUIN 2015

APPELANTE

SCI ARIANE
Zone industrielle
Route de Challes
72150 LE GRAND LUCE

Représentée par Me Georges BONS, avocat au barreau du MANS

INTIMÉE :

SA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE agissant poursuites et diligences du Président du Conseil d'Administration domicilié en cette qualité audit siège
29 Boulevard Haussmann
75009 PARIS

Représentée par Me Daniel CHATTELEYN de la SELARL LEXAVOUE ANGERS et RENNES, avocat postulant au barreau d'ANGERS - N° du dossier 14274 et Me Florence VANSTEEGER, avocat plaidant au barreau du MANS

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue publiquement à l'audience du 04 Mai 2015 à 14 H 00, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame GRUA, Conseiller, qui a été préalablement entendu en son rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur HUBERT, Président de chambre
Madame GRUA, Conseiller
Monsieur CHAUMONT, Conseiller

Greffier lors des débats : Madame LEVEUF

ARRÊT : contradictoire

Prononcé publiquement le 09 juin 2015 par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions de l'article 450 du code de procédure civile ;

Signé par Louis-Denis HUBERT, Président de chambre et par Christine LEVEUF, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

~~~~~

## FAITS ET PROCÉDURE

Suite au commandement de payer valant saisie délivré le 2 mai 2013, publié au service de la publicité foncière du Mans le 14 mai 2013 volume 2013 S n° 13, la Société générale a assigné la SCI Ariane le 2 mai 2013 à comparaître à l'audience d'orientation.

Par jugement rendu le **25 mars 2014**, le juge de l'exécution du tribunal de grande instance du Mans a rejeté l'ensemble des moyens de nullité soulevés par la SCI Ariane, avant dire droit sur l'orientation du dossier et la fixation de la créance et l'orientation, ordonné la réouverture des débats afin que la Société générale produise un décompte justifiant sa créance.

Par déclaration reçue au greffe de la cour le 18 avril 2014, la SCI Ariane a relevé appel de cette décision.

Par ordonnance rendue le 1<sup>er</sup> octobre 2014, le magistrat de la mise en état, lequel avait soulevé d'office le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'appel pour n'avoir pas été formé selon la procédure à jour fixe, a constaté que le jugement rendu le 25 mars 2014 n'est pas un jugement d'orientation et écarté le moyen d'irrecevabilité de l'appel soulevé d'office.

Les parties ont conclu. L'ordonnance de clôture est intervenue le 9 avril 2015.

## PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Les dernières conclusions déposées les 25 mars 2015 par l'appelante, 20 mars 2015 par l'intimée, auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé de leurs moyens et prétentions, peuvent se résumer ainsi qu'il suit.

La **SCI Ariane** demande de dire prescrite la créance de la Société générale et infirmer la décision, dire nul et de nul effet le commandement de payer, en tout cas, le dire frappé de caducité, subsidiairement, dire que la publication du commandement a été requise en violation de la loi et dire ce commandement nul et de nul effet, en tout cas inopposable à son endroit, plus subsidiairement, dire

non exigible la créance de la Société générale, dans le cas contraire, la dire erronée, en tout cas, dire qu'à la requête de la Société générale, le titre constitué par l'acte notarié du 23 octobre 2006 a été suppléé par un jugement rendu le 5 juin 2013 par le tribunal de grande instance du Mans, constater, à tout le moins, qu'il existe contrariété de titres et, qu'en raison de la procédure pendante devant la chambre commerciale de la cour d'appel d'Angers, le juge de l'exécution n'était pas compétent pour dire de quel titre pouvait se prévaloir la Société générale, en conséquence, dire le commandement nul et de nul effet, en tout cas inopposable à son endroit, en toute hypothèse, condamner la Société générale au paiement d'une indemnité de procédure de 3 000 euros, en toute hypothèse, la dire irrecevable et en tout cas mal fondée en l'ensemble de ses demandes et l'en débouter.

**La Société générale** demande de dire l'appelante irrecevable et tout cas mal fondée en son appel et l'en débouter, confirmer le jugement en toutes ses dispositions, déclarer l'appelante irrecevable en tout cas mal fondée en l'ensemble de ses demandes, la condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 3 000 euros.

#### **MOTIFS DE LA DÉCISION**

La Société générale soutient que le jugement querellé est un jugement mixte, à la fois d'orientation et avant dire droit, dont l'appel, soumis à l'article R. 322 - 19 du code des procédures civiles d'exécution, aurait dû être formé selon la procédure à jour fixe puisqu'il a tranché les deux premiers objectifs assignés au jugement d'orientation par l'article R. 322 - 15 de ce code en vérifiant la réunion des conditions des articles L. 311 - 2, L. 311 - 4 et L. 311 - 6 et en statuant sur les contestations et ordonné la réouverture des débats quant à la fixation de la créance et l'orientation de la vente. La SCI Ariane répond que non seulement le jugement n'a pas déterminé les modalités de poursuite prévues à l'article R. 322 - 15, mais il n'a pas mentionné le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais et intérêts et autres accessoires comme l'exige l'article R. 322 - 18.

Le jugement d'orientation dont l'appel est régi par la procédure à jour fixe visée à l'article R. 322 - 19 du code des procédures civiles d'exécution est celui qui a orienté la procédure, dans la mesure où l'appel n'est pas suspensif et où le jugement d'orientation ne suspend pas les effets de la procédure, sauf lorsqu'il autorise la vente amiable, cette procédure à jour fixe ayant pour but de faire en sorte que l'appel soit tranché avant l'expiration du délai pour faire paraître les publicités. Le jugement querellé, lequel n'a pas orienté la procédure, est un jugement statuant sur incident dont l'appel relève de la procédure de droit commun. La fin de non recevoir tirée de l'irrecevabilité de l'appel sera rejetée.

La SCI Ariane expose que la Société générale lui a adressé le 16 juin 1999 une offre de prêt à l'habitat dans le cadre des articles L. 312.1 et suivants du code de la consommation pour l'acquisition de locaux et pour la résidence principale d'un locataire. Elle en déduit que les cocontractants ont décidé de soumettre leur convention à ces dispositions, en passant outre les exclusions prévues par

l'article L. 312 - 3 de ce code et en tire la prescription de l'action pour n'avoir pas été engagée dans le délai de deux ans prévu à l'article L. 137 - 2. La Société générale fait plaider que l'application du code de la consommation n'a pas pour effet de conférer à l'appelante la qualité de consommateur et d'entraîner l'application de l'article L. 137 - 2 de ce code, le contrat ne faisant pas apparaître la volonté des parties de soumettre le prêt à ces dispositions et elle considère qu'il y a lieu d'appliquer le droit commun de l'article 110 - 4 du code de commerce.

Si sont exclus du champ d'application du code de la consommation les prêts destinés, notamment, à financer les besoins d'une activité professionnelle, rien n'interdit aux parties de soumettre volontairement les opérations de crédit qu'elles concluent aux règles de ce code.

Les parties ont, expressément soumis leur convention aux dispositions des articles L. 312 - 1 et suivants du code de la consommation, comme indiqué en tête de l'offre préalable de crédit émise le 15 juin 1999 par la Société générale, reçue par la SCI Ariane le 16 et acceptée par elle 28 juin suivant, et comme mentionné dans les conditions générales. Il importe peu de déterminer, en présence de la volonté clairement exprimée par les parties, si la SCI Ariane a la qualité de consommateur, les dispositions du crédit à la consommation s'appliquent en totalité, notamment l'article 137 - 2 qui soumet l'action des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs à une prescription de deux ans.

La déchéance du terme ayant été prononcée le 25 mars 2009, après envoi d'une lettre recommandée reçue le 17 mars précédent par la SCI Ariane, la Société générale devait introduire son action au plus tard le 25 mars 2011. En conséquence, il convient, infirmant le jugement, de constater la prescription de l'action introduite selon commandement de payer délivré le 2 mai 2013 et d'ordonner la mainlevée de ce commandement.

La Société générale qui succombe sera condamnée au paiement des entiers dépens de première instance et d'appel et d'une indemnité de procédure de 3 000 euros en faveur de la SCI Ariane.

#### **PAR CES MOTIFS**

**Statuant publiquement et contradictoirement ;**

**Déclare** recevable l'appel formé par la SCI Ariane ;

**Infirm**e le jugement, en toutes ses dispositions ;

**Const**ate la prescription de l'action de la Société générale ;

**Ordon**ne mainlevée du commandement de payer délivré à la SCI Ariane le 2 mai 2013, publié au service de la publicité foncière du Mans le 14 mai 2013 volume 2013 S n° 13 ;

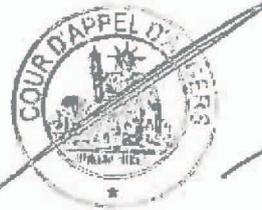
**Condamne** la Société générale au paiement des entiers dépens de première instance et d'appel, lesquels seront recouverts en application de l'article 699 du code de procédure civile, et au paiement d'une indemnité de procédure de 3 000 euros en faveur de la SCI Ariane.

**LE GREFFIER**

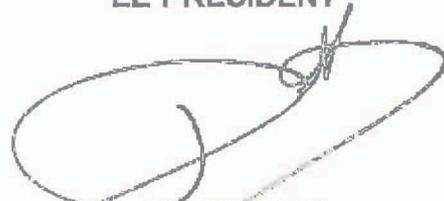


**C. LEVEUF**

Copie certifiée conforme  
à l'original  
e/ Le Greffier,



**LE PRÉSIDENT**



**L.-D. HUBERT**

**b. Réponse ministérielle n° 41018 : JOAN Q 21 avr. 2009**

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Question N°: <b>41018</b>            | de <b>M. Havard Michel</b> ( Union pour un Mouvement Populaire - Rhône )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>QE</b> |
| Ministère interrogé :                | Justice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| Ministère attributaire :             | Justice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
|                                      | Question publiée au JO le: <b>03/02/2009</b> page : <b>971</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|                                      | Réponse publiée au JO le: <b>21/04/2009</b> page : <b>3875</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
| Rubrique :                           | logement : aides et prêts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| Tête d'analyse :                     | prêts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
| Analyse :                            | action en indemnisation. prescription. délais                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| <b><u>Texte de la QUESTION :</u></b> | 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 que « 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. |           |
| <b><u>Texte de la REPONSE :</u></b>  | 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 Ier du code de la consommation 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.       |           |

**c. Cass, 2<sup>e</sup> civ., 3 sept. 2015, 14-18.287**

---

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 27 mars 2014), que se fondant sur un acte notarié de prêt, consenti à la SCI Lani (la SCI) le 22 janvier 1996 par la banque La Henin, aux droits de laquelle vient la société Crédit foncier de France (la banque), celle-ci a fait délivrer un commandement de payer valant saisie immobilière le 9 août 2012 à la SCI, puis l'a faite assigner à l'audience d'orientation du juge de l'exécution d'un tribunal de grande instance, qui a déclaré l'action de la banque irrecevable comme prescrite ; que ce jugement ayant été notifié par le greffe du tribunal à la banque le 19 novembre 2013, celle-ci en a interjeté appel le 12 décembre 2013 ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de déclarer recevable l'appel de la banque, de rejeter ses contestations et demandes, de faire mention de la créance de la banque pour un montant en principal, intérêts, frais et accessoires de 194 259,09 euros arrêté au 30 juin 2012, outre intérêts postérieurs au taux de 4,2240 % l'an, d'ordonner la vente forcée de l'immeuble saisi situé au 10 rue des Anciens Combattants de Flandres Dunkerque à Ribemont cadastré section AE numéros 142, 152 et 153 et de renvoyer les parties devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Saint-Quentin afin que celui-ci détermine les modalités de cette vente, alors, selon le moyen, que la notification d'une décision du juge de l'exécution en matière de saisie immobilière par le greffe, et non par voie de signification c'est-à-dire par acte d'huissier, n'est qu'un vice de forme ; qu'après avoir rappelé que l'article R. 311-7 du code des procédures civiles d'exécution imposait la notification de la décision du juge de l'exécution par voie de signification, donc par acte d'huissier, la cour d'appel, qui a considéré que la notification faite par le greffe du juge de l'exécution ne satisfaisait pas à cette exigence et que le délai d'appel n'avait donc pas couru à compter de cette notification, au motif que la méconnaissance de l'article R. 311-7 précité ne constituait pas un vice de forme affectant l'acte de notification, a violé l'article 114 du code de procédure civile, par refus d'application, et l'article 117 du même code, par fausse application ;

Mais attendu qu'il résulte des articles 6 de la loi du 27 décembre 1923 et 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 2 novembre 1945, qu'à peine de nullité, seuls les huissiers de justice ont qualité pour signifier les actes et exploits; qu'ayant exactement énoncé que l'article R. 311-7 du code des procédures civiles d'exécution impose que la notification d'un jugement tel que celui frappé d'appel soit faite par voie de signification, c'est-à-dire par un acte d'huissier de justice, et relevé que la notification faite par le greffe à la banque ne satisfaisait pas à cette exigence, c'est à bon droit que la cour d'appel, retenant l'absence de signification régulière du jugement à la banque, a décidé que l'appel de cette dernière était recevable;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé;

Sur le second moyen, pris en ses deux premières branches :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses contestations et demandes, de faire mention de la créance de la banque pour un montant en principal, intérêts, frais et accessoires de 194 259,09 euros arrêté au 30 juin 2012, outre intérêts postérieurs au taux de 4,2240 % l'an, d'ordonner la vente forcée de l'immeuble saisi et de renvoyer les parties devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Saint-Quentin afin que celui-ci détermine les modalités de cette vente, alors, selon le moyen:

1°/ qu'à propos de la prescription applicable à la créance de la banque, la SCI soutenait que celle-ci était biennale, en application de l'article L. 137-2 du code de la consommation, applicable aux contrats de prêt immobiliers, en raison du choix délibéré fait par les parties au contrat de prêt, dont elle était bénéficiaire, de se soumettre aux dispositions des articles L. 312-1 et suivants du code de la consommation, destinées à protéger les consommateurs ayant contracté un prêt immobilier, dispositions originellement issues de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ; qu'en ne recherchant pas, comme la SCI le lui demandait, quelle avait été l'intention des parties au contrat de prêt, c'est-à-dire si, en soumettant leur prêt aux dispositions destinées à protéger les consommateurs ayant contracté un prêt immobilier, dispositions originellement issues de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 et devenues les articles L. 312-1 et suivants du code de la consommation, les parties au contrat de prêt avaient souhaité opter pour l'ensemble des dispositions protectrices des consommateurs et applicables aux prêts immobiliers, dont la prescription biennale de l'article L. 137-2 de ce code, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

2°/ que, subsidiairement, même en ajoutant que « le fait que ce prêt soit entré dans le champ d'application de la loi du 13 juillet 1979 » aurait été « sans incidence à cet égard » sans en justifier plus avant, la cour d'appel a, à tout le moins, violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu que la cour d'appel a retenu que **la prescription biennale de l'article L. 137-2 du code de la consommation n'avait pu s'appliquer à l'action de la banque dès lors que la SCI ne pouvait être regardée comme étant un consommateur au sens de ces dispositions** ; qu'en l'état de ces énonciations, rendant inutile l'examen du moyen de la SCI, tiré de la commune intention des parties, c'est par une décision motivée que la cour d'appel, qui n'avait pas à entrer dans le détail de l'argumentation de la SCI, a rejeté le moyen de cette dernière tiré de la prescription de l'action de la banque ;

D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli ;

Et attendu, qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur la troisième branche du second moyen annexé, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

**d. Cass, 1<sup>re</sup> civ., 28 nov 2012, 11-26.508**

---

Sur le moyen unique

Vu l'article L. 137-2 du code de la consommation,

Attendu qu'en vertu de ce texte, **l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte authentique du 27 mai 2003, M. X... a souscrit deux emprunts auprès du Crédit du nord, devenu la Banque Kolb ; que la déchéance du terme a été prononcée le 10 février 2006, à la suite d'impayés ; que, le 12 juillet 2010, la banque lui a délivré un commandement de payer aux fins de saisie immobilière ;

Attendu que, pour débouter M. X... de sa demande tendant à voir constater la prescription de la créance et juger nul le commandement, l'arrêt retient que le texte précité ne concerne pas les crédits immobiliers et que les créances en cause seront prescrites en cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, soit en juin 2013 ;

Qu'en statuant ainsi, quand **les crédits immobiliers consentis aux consommateurs par des organismes de crédit constituent des services financiers fournis par des professionnels**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 octobre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Reims ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article L. 137-2 du code de la consommation, ensemble l'article 2224 du code civil ;

Attendu que **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 ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que s'étant montré défaillant dans le remboursement d'un prêt immobilier souscrit auprès de la société Crédit immobilier de France Centre Est (la banque), M. X... a été vainement mis en demeure par celle-ci, par lettre du 22 juin 2009, de régulariser sa situation sous huit jours sous peine de déchéance du terme ; que, les 26 mai 2010 et 23 mai 2011, la banque a délivré à M. X... deux commandements de payer valant saisie immobilière ; que, le 28 février 2011, M. X... a saisi le juge de l'exécution afin d'obtenir la mainlevée de l'hypothèque inscrite par la banque sur l'un de ses immeubles ; que, le 6 septembre 2011, la banque a assigné M. X... devant le même juge aux fins d'obtenir la vente judiciaire des biens saisis en vertu des commandements précités ;

Attendu que pour déclarer recevable l'action de la banque malgré l'annulation des commandements de payer ayant privé ceux-ci de tout effet interruptif de prescription, l'arrêt retient que **le point de départ du délai de prescription biennale de l'article L. 137-2 du code de la consommation doit être fixé à la date de déchéance du terme du prêt immobilier**, soit au 30 juin 2009, et que M. X... a ensuite reconnu sa dette dans l'assignation délivrée le 28 février 2011, en sorte qu'un délai inférieur à deux années s'est écoulé entre cette reconnaissance valant interruption de la prescription et la saisine de la banque tendant à la vente judiciaire des biens du débiteur ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé, par fausse application, les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de M. X... tendant à faire déclarer prescrite l'action de la société Crédit immobilier de France Centre Est résultant du prêt notarié du 6 octobre 2006, l'arrêt rendu le 4 février 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Nancy

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 27 mai 2014), que, suivant acte du 19 novembre 2008, la Société générale (la banque) a consenti à M. et M<sup>me</sup> C. (les emprunteurs) un prêt immobilier remboursable par mensualités ; que, les emprunteurs ayant été défailants, la banque les a assignés en paiement ;

*Sur le moyen unique du pourvoi principal* : - Attendu que les emprunteurs font grief à l'arrêt de déclarer recevable la demande de la banque en paiement de l'échéance du 7 février 2010, du capital restant dû au 24 février 2010 et de l'indemnité forfaitaire de 7 % prévue à l'article 8 des conditions générales du prêt, et de les condamner solidairement à payer la somme de 147 539,45 €, outre intérêts moratoires au taux de 5,95 % à compter du 7 février 2010 sur le principal de 1 963,85 € et à compter du 24 février 2010 sur celui de 145 575,60 €, ces intérêts étant annuellement capitalisés, alors, selon le moyen, que 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 ; qu'en jugeant que l'action de la banque n'était pas prescrite s'agissant de l'échéance impayée du 7 février 2010 et du capital restant dû à la suite de la déchéance du terme prononcée le 24 février 2010, tout en constatant que le premier incident de paiement était survenu le 7 juillet 2009 et que l'assignation n'avait été délivrée que le 7 février 2012, la cour d'appel a violé l'article L. 137-2 du code de consommation ;

Mais 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 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** ;

Et attendu qu'ayant relevé que les emprunteurs avaient cessé de rembourser les mensualités à compter du 7 juillet 2009 et que la banque avait prononcé la déchéance du terme le 24 février 2010, la cour d'appel a exactement retenu que l'action engagée le 7 février 2012 n'était pas prescrite en ce qu'elle tendait au paiement des échéances dues à compter du 7 février 2010 et du capital devenu exigible ; que le moyen n'est pas fondé ;

*Sur le moyen unique du pourvoi incident* : - Attendu que la banque fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande en paiement des échéances impayées devenues exigibles le 7 des mois de juillet 2009 à janvier 2010, alors, selon le moyen, que les crédits de trésorerie qui échappent aux dispositions du code de la consommation relèvent de la prescription quinquennale de droit commun et non pas de la prescription biennale de l'article L. 137-2 du code de la consommation de sorte qu'en déclarant prescrite partie des demandes en paiement du crédit consenti à M. et M<sup>me</sup> C., la cour d'appel a violé les dispositions de l'article L. 137-2 du code de la consommation ;

Mais attendu qu'après avoir énoncé que l'article L. 137-2 du code de la consommation, qui dispose que l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs se prescrit par deux ans, édicte une règle de portée générale ayant vocation à s'appliquer à tous les services financiers consentis par des professionnels à des particuliers, de sorte que c'est à juste titre que les emprunteurs ont invoqué ce texte, la nature du prêt, immobilier ou de trésorerie, étant indifférente, la cour d'appel a, à bon droit, décidé que l'action de la banque en paiement des mensualités antérieures à celle du 7 février 2010 était prescrite ; que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs, rejette les pourvois

Vu l'article L. 137-2 du code de la consommation, ensemble les articles 2224 et 2233 du code civil;

**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 se prescrit à compter de leurs dates d'échéance successives, l'action en paiement du capital restant dû se prescrit à compter de la échéance du terme, qui emporte son exigibilité ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte authentique du 7 octobre 2008, la Caisse d'épargne et de prévoyance de Normandie (la banque) a consenti à M. et M<sup>me</sup> C. (les emprunteurs) un prêt immobilier dont certaines échéances sont restées impayées ; qu'après avoir prononcé la échéance du terme le 14 novembre 2011, puis délivré un commandement de payer valant saisie immobilière le 21 mai 2013, la banque a, le 2 septembre 2013, assigné les emprunteurs devant le juge de l'exécution ;

Attendu que, pour annuler le commandement de payer, l'arrêt énonce que le point de départ du délai de prescription biennale 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 ; qu'il retient que ce dernier se situant le 1<sup>er</sup> mars 2011, la prescription était acquise avant la délivrance du commandement de payer du 21 mai 2013 ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a méconnu les textes susvisés ;

Par ces motifs, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la première branche du moyen, casse et annule

Vu l'article L. 137-2 du code de la consommation, ensemble les articles 2224 et 2233 du code civil;  
**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 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 ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suivant acte authentique du 12 juin 2007, le Crédit foncier de France (la banque) a consenti à M. B. (l'emprunteur), un prêt immobilier dont certaines échéances sont demeurées impayées ; que, le 6 mars 2012, la banque s'est prévalu de la déchéance du terme et a délivré à l'emprunteur un commandement de payer valant saisie immobilière, puis l'a assigné, le 29 juillet 2013, devant le juge de l'exécution ;

Attendu que, pour déclarer prescrite l'action en recouvrement de la créance résultant de l'acte notarié du 12 juin 2007, l'arrêt énonce que le prononcé de la déchéance du terme, laissé à la seule appréciation du créancier, ne peut constituer le point de départ du délai de prescription, et qu'en revanche, par application des articles 2224 du code civil et L. 137-2 du code de la consommation, le point de départ de ce délai 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 ; qu'il retient que le premier impayé non régularisé se situant au 6 juillet 2010, la prescription était acquise avant la délivrance du commandement de payer valant saisie immobilière ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a méconnu les textes susvisés ;

Par ces motifs et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen, casse et annule, mais seulement en ce qu'il déclare prescrite l'action en recouvrement de la créance résultant de l'acte notarié du 12 juin 2007, l'arrêt rendu le 3 octobre 2014, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence.

Vu l'article L. 137-2 du code de la consommation, ensemble les articles 2224 et 2233 du code civil;

**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 se prescrit à compter de leurs dates d'échéance successives, l'action en paiement du capital restant dû se prescrit à compter de la échéance du terme, qui emporte son exigibilité ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, le 12 mars 2008, M. B. a souscrit auprès du Crédit Foncier de France (le prêteur), un crédit immobilier garanti par le cautionnement de la société Comptoir financier de garantie (la société CFG), dont certaines échéances sont demeurées impayées ; que, le 16 novembre 2009, le prêteur s'est prévalu de la échéance du terme, puis a obtenu de la société CFG le paiement de sa créance ; que, le 24 mai 2011, la société CFG, subrogée dans les droits du prêteur, a assigné M. B. en paiement ;

Attendu que, pour déclarer prescrite l'action de la société CFG, l'arrêt énonce que la défaillance de l'emprunteur, s'agissant d'une inexécution contractuelle, est l'événement qui constitue le point de départ nécessaire mais suffisant du délai d'action sans que celle-ci soit subordonnée au prononcé de l'exigibilité anticipée du terme, sous peine d'ajouter au texte une disposition qu'il ne comporte pas, et que la prescription biennale qui a commencé à courir à compter du premier incident de paiement non régularisé atteint l'intégralité de l'action née du contrat ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a méconnu les textes susvisés ;

Par ces motifs, casse et annule

j. Extrait 28ème rapport annuel de l'Observatoire des crédits aux ménages (2015)

|                                             | <b>Crédit immobilier seul (%)</b> | <b>Crédit immobilier et crédit à la consommation (%)</b> | <b>Crédit à la consommation seul (%)</b> |
|---------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Agriculteur</b>                          | 2,1                               | 2,6                                                      | 0,9                                      |
| <b>Commerçant, artisan</b>                  | 6,3                               | 8,5                                                      | 3,5                                      |
| <b>Profession libérale, cadre supérieur</b> | 22,5                              | 16,9                                                     | 8,3                                      |
| <b>Profession intermédiaire</b>             | 25                                | 20,7                                                     | 13,4                                     |
| <b>Employé</b>                              | 11,5                              | 10,5                                                     | 15,5                                     |
| <b>Ouvrier</b>                              | 18,7                              | 22,9                                                     | 19,6                                     |
| <b>Retraité</b>                             | 12,9                              | 17,2                                                     | 35,7                                     |
| <b>Autre</b>                                | 1                                 | 0,7                                                      | 3,1                                      |
| <b>Total</b>                                | 100                               | 100                                                      | 100                                      |