Image not found or type unknown

SCI et revirement jurisprudentiel quant à la prescription biennale,

Actualité législative publié le **01/03/2016**, vu **5019 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

Trois dernières jurisprudences semblent sonner le glas du bénéfice de la prescription biennale au profit des SCI. Qu'en est il exactement? Les SCI ont-elles d'autres moyens de défense pour combattre les prétentions de l'établissement bancaire? La SCI familiale bénéficie t'elle d'un "traitement de faveur"?

Il convient de s'intéresser à trois jurisprudences récentes, de février 2016 mais également de l'automne 2015 et qui « sonnent le glas » de la prescription biennale à l'encontre des S.C.I.

Ces jurisprudences croisées de septembre, d'octobre 2015 et février 2016 rappellent immanquablement le mythe de Pénélope, laquelle était mariée à Ulysse et défaisait la nuit la tapisserie qu'elle effectuait le jour.

Ce mythe se transpose parfaitement en droit de la consommation et en droit des prêts immobiliers,

En effet, les jurisprudences de ces dernières années avaient été extrêmement favorables aux emprunteurs face aux établissements bancaires, qu'il s'agisse de simples particuliers ou de S.C.I., notamment à vocation familiale, que ce soit en droit bancaire de manière générale et en droit de la saisie immobilière de manière particulière, puisqu'elles avaient notamment consacré le principe de la prescription biennale.

Il est vrai que les banques se sont retrouvées prises au dépourvu alors même que celles-ci avaient une politique de recouvrement plus longue, bien souvent d'ailleurs génératrice d'intérêts non-négligeables, équivalant dans certains cas à du barattage passif, ce qui laissait ainsi à penser que la banque était également fautive par son inaction puisqu'elle laissait générer des intérêts, retards et frais conséquent, ce qui pouvait à un moment donné être source de responsabilité.

Ceci étant dit, ces dernières jurisprudences viennent redonner un second souffle aux établissements bancaires car elles semblent exclure de la prescription biennale les Sociétés Civiles Immobilières.

Ce durcissement jurisprudentiel est loin d'être salutaire pour les SCI,

Dans le premier arrêt, en date de septembre 2015, il est question d'une S.C.I. X, qui a contracté un prêt notarié en janvier 1996 et qui est destinataire d'un commandement de payer valant saisie immobilière le 9 août 2012.

Celle-ci, assignée par la suite devant le juge de l'orientation, déclare que l'action de la banque est irrecevable comme étant prescrite.

Elle soutient notamment que plus deux ans se sont écoulés depuis le premier impayé de telle sorte que le commandement de payer et l'assignation à comparaitre devant le juge de l'orientation, de plus de deux ans tous deux sont prescrits,

Dans la deuxième jurisprudence, d'octobre 2015, la Cour de Cassation maintient cette nouvelle position rigoureuse,

Il est encore question d'une S.C.I., avec un prêt en date du 1er juillet 2008.

La S.C.I. avait pour objet social, l'achat, la vente, la location, la gestion et l'administration de tout bien immobilier, bâti ou à bâtir, de tout terrain, de telle sorte que celle-ci a acquis trois biens immobiliers à l'aide d'un prêt immobilier et d'un prêt-relais garanti par une hypothèque conventionnelle sur un autre bien de S.C.I.

Ladite S.C.I. est destinataire d'un commandement de payer valant saisie du bien hypothéqué le 4 février 2013, puis est assignée à comparaître devant le juge de l'orientation.

La S.C.I. invoque là-encore la prescription de l'action au motif pris que plus de deux ans se sont écoulés entre l'impayé et la signification du commandement de payer valant saisie, qui est le premier acte et la première démarche obligatoire et inévitable d'une saisie immobilière.

Or, ces dernières jurisprudences viennent mettre fin à l'argumentation des SCI qui soulevaient dans pareil cas la de la prescription biennale fondée sur les dispositions de l'article L 137-2 du Code de la consommation.

En effet, ces jurisprudences considèrent que la prescription biennale ne peut être envisagée en présence d'un prêt conforme à l'objet social de la SCI,

Par voie d'exception, la prescription biennale resterait applicable qu'au seul titre d'opérations de crédit réalisées ou envisagées dans un but étranger à l'activité commerciale ou professionnelle de l'emprunteur.

Il convient de rappeler les dispositions de l'article L 312-2 du Code de la consommation, relatif au crédit immobilier, qui précisent que les dispositions du présent chapitre tel que visé dans le Code de la consommation, s'appliquent aux prêts qui, quelles que soient leur qualification ou leur technique, sont conçus de manière habituelle par toute personne physique ou morale en vue de financer les opérations suivantes, notamment l'acquisition d'immeuble à usage professionnel et d'habitation.

Toutefois, en suite de ce premier article, l'article L 312-3 du même code exclut de son champ d'application les crédits destinés, sous quelque forme que ce soit, à financer une activité professionnelle, notamment celle des personnes physiques ou morales qui à titre habituel, même accessoire à une autre activité, ou en vertu de leur objet social, procurent, sous quelque forme que ce soit des immeubles ou fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance.

A bien y comprendre, la prescription biennale ne serait plus acquise dès lors que le prêt a été consenti à une Société Civile Immobilière dont l'objet social est ainsi défini par ses statuts.

Malheureusement, la portée pratique pour l'ensemble des SCI en difficulté est d'importance,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Surtout lorsque la SCI en question aurait pour objet social : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la gestion par location de tout bien et droit immobilier, ainsi que l'emprunt de tous les fonds nécessaires à cet objet, à la mise en place de toute autre sûreté réelle ou autre garantie nécessaire.

Ce qui est classiquement l'objet social retenu par les professionnels du Droit établissant des statuts de SCI… ;

Et c'est tout aussi classiquement que le prêt immobilier est en lien direct avec l'objet social de la SCI en question,

Dès lors, à bien y comprendre, le prêt qui serait consenti à une Société Civile Immobilière et dont l'objet, ainsi défini par les statuts, correspondrait à l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la gestion par location de tout bien et droit immobilier, ainsi que l'emprunt de tous les fonds nécessaires à cet objet….., serait alors conforme à l'objet social et et empêcherait ladite S.C.I. de bénéficier des dispositions du Code de la consommation, qui ne pourraient trouver à s'appliquer, en ce compris la fameuse prescription biennale tant invoquée ces dernières années.

Par cette jurisprudence récente, la Cour de Cassation se prononce sur l'exclusion de la prescription biennale en matière de crédit immobilier consenti à une S.C.I.

Dans son premier arrêt de septembre 2015, rejette le pourvoi au motif 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 S.C.I. ne pouvait être regardée comme étant un consommateur au sens de ces dispositions, qu'en l'état de ces énonciations rendant inutiles l'examen de moyens de la S.C.I., tiré de la commune intention des parties, c'est par une décision motivée que la cour d'appel, qui n'avait pas à rentrer dans les détails de l'argumentation de la S.C.I., a rejeté le moyen de cette dernière, tiré de la prescription de l'action de la banque.

Aussi, à bien y comprendre encore, il importerait peu que l'acte notarié que le crédit fasse référence aux dispositions du Code de la consommation, ce qui, à mon sens, est parfaitement critiquable.

En effet, comment ne pas avoir le sentiment dans pareil cas, que, quelques soient les erreurs commises par la Banque ou par le notaire, celles-ci sont toujours excusables alors qu'à l'inverse, l'emprunteur en difficulté désormais appelé débiteur semble quant à lui frappé d'une présomption irréfragable de comportement fautif et inexcusable…

Cela peut sembler d'autant plus paradoxal que d'un coté l'établissement bancaire qui préconise le recours à l'acte authentique pour obtenir la force exécutoire du contrat de prêt lui permettant ainsi de saisir et vendre dans un délai bref, et de l'autre côté, le fait que l'acte authentique en question vise expressément les dispositions du Code de la consommation soit sans incidence,

Cette analyse juridique et judiciaire à sens unique, toujours au profit de la banque et jamais au profit du consommateur qui a conçu son projet immobilier par le biais d'une SCI familiale, peut agacer.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Dans la deuxième jurisprudence, d'octobre 2015, la Cour de Cassation confirme sa position et précise que si il est applicable au crédit immobilier, l'article L 137-2 du Code de la consommation concerne uniquement l'action des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, qu'après avoir retenu par motifs propres ou adoptés que le prêt destiné au financement des trois immeubles avait un rapport direct avec l'objet social de la S.C.I., qui devait être considérée comme un professionnel et non comme une société familiale au regard des opérations accomplies, la cour d'appel en a déduit à bon droit que celle-ci ne pouvait, nonobstant la mention dans l'acte notarié de certaines dispositions du Code de la consommation, bénéficier de la prescription biennale prévue par le texte précité et était soumise à la prescription de droit commun, conformément à l'article 2224 du Code civil.

Dans la troisième jurisprudence, de février 2016, la Cour confirme qu'une société dont l'activité déclarée au RCS est l'investissement immobilier, et qui contracte un prêt à ce titre, ne peut bénéficier des dispositions du Code de la consommation relatives à la prescription dont bénéficient les consommateurs,

Pour autant, est ce que la « messe serait dite » à travers ces trois jurisprudences,

Pas forcément,

Il faut malgré tout bien lire entre les lignes de cette jurisprudence car, à mon sens, dans la mesure où la société est purement familiale et dans la mesure où, encore, la S.C.I. serait à sa première acquisition, ou bien encore dans l'hypothèse où l'occupation des biens serait exclusivement à usage d'habitation pour les seuls associés familiaux de la S.C.I., il apparaitrait bien difficile de considérer que cette dernière est un professionnel au sens du droit, tel qu'on le connaît.

A mon sens, 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.

Dans un tout autre domaine et il convient de procéder par analogie, le syndicat des copropriétaires, représenté par un syndic professionnel, demeure et reste toujours un consommateur, suivant une jurisprudence de novembre 2015.

Pourtant, cette jurisprudence considère que le syndicat des copropriétaires qui confie pourtant à un syndic professionnel le soin de négocier, conclure et assurer le suivi des contrats relatifs à la copropriété, conserverait le bénéfice des dispositions du Code de la consommation alors que la représentation d'un syndicat des copropriétaires par un syndic professionnel ne lui fait pas perdre sa qualité de non-professionnel.

Il est alors curieux de constater que la jurisprudence laisse à penser que la S.C.I, tant bien même serait-elle familiale, aurait vocation à être considérée comme un professionnel, alors même qu'un syndicat des copropriétaires, représenté par un syndic professionnel, ne lui fait pas perdre la qualité de non-professionnel.

Bien plus encore, il convient de s'intéresser à certaines dispositions du Code monétaire et financier qui rappellent que pour qu'un particulier soit considéré comme un prêteur professionnel et non pas un emprunteur, il faut que les opérations financières soient régulières.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cette régularité et cette récurrence auraient vocation à caractériser ou à consacrer le côté professionnel de la personne physique ou morale, et non pas sa seule qualité de Société Civile Immobilière.

Pourquoi la SCI ne pourrait bénéficier d'une lecture a contrario de ces dispositions,

Dès lors, ces jurisprudences sont effectivement inquiétantes et en défaveur des Sociétés Civiles Immobilières, lesquelles ont malgré tout vocation à présenter de nouveaux arguments pour parer ces jurisprudences qui doivent être interprétées de manière restrictive et qui ne doivent pas enlever le caractère familial de la S.C.I.

Ces jurisprudences emportent plusieurs conséquences,

Plus particulièrement en terme de devoir de conseil,

Premièrement, il appartient à celui qui conçoit une SCI pour des raisons fiscales de ne pas omettre les conséquences du montage en droit de la consommation et en droit bancaire,

Deuxièmement, il convient d'attirer l'attention du rédacteur des statuts sur l'objet social de la SCI,

D'autant plus, si l'objet social de la SCI fait lui même référence à une application du Droit de la consommation,

Le caractère familial doit clairement être précisé et acté,

Enfin, troisièmement, la prescription biennale demeurerait applicable dans l'hypothèse ou le prêt ne correspond pas directement et strictement à l'objet social de la Société Civile Immobilière,

En tout état de cause, il convient également de ne pas omettre que, fort heureusement, cette prescription biennale n'est pas le seul moyen de défense mis à la disposition du débiteur, fût-ce t'il une Société Civile Immobilière.

Cette dernière peut également contester bon nombre de moyens de fait et de droit dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière, allant même jusqu'à remettre en question la validité de la procédure de saisie immobilière, la validité des conditions d'octroi du prêt, ainsi que l'ensemble des intérêts conventionnels du prêt ou bien encore la déchéance du terme.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés