



# Saisie immobilière, point de départ de la prescription biennale, objet du prêt, et sort des règlements

Actualité législative publié le 09/10/2015, vu 5305 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

**La jurisprudence apporte au travers cet arrêt quelques précisions complémentaires concernant le point de départ du délai de la prescription, l'objet du crédit et le sort d'éventuels règlements intermédiaires,**

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu en juin 2015 et qui vient consacrer une nouvelle fois le principe de la prescription biennale, prévue par l'article L 137-2 du Code de la consommation.

Il apporte également quelques précisions complémentaires qui peuvent avoir une portée pratique importante dans le cadre de procédures de saisie immobilière,

Dans cet arrêt, la Cour de Cassation rappelle, à la lueur des arrêts précédents de 2012 et de 2014, 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 cadre 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.

Dans cette affaire, les faits étaient les suivants.

Suivant acte notarié en date des 21 septembre 2005 et 29 février 2008, Monsieur X avait souscrit deux prêts immobiliers, ainsi qu'un prêt professionnel auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole de Toulouse.

Suite à la défaillance de l'emprunteur, cette dernière avait fait signifier et délivrer le 24 juin 2013 un commandement de payer aux fins de saisie immobilière et avait subséquemment assigné Monsieur X le 9 septembre 2013 devant le juge de l'orientation, ceci afin d'obtenir la vente forcée du bien.

Toutefois, une double discussion s'est portée sur ces différents prêts.

Tout d'abord elle a distingué les deux prêts bancaires immobiliers du prêt professionnel, puisque le prêt professionnel quant à lui ne peut bénéficier des dispositions de l'article L 137-2 du Code de la consommation et donc, n'est pas sujet à une prescription biennale mais bel et bien à une prescription quinquennale.

Par la suite, l'attention de la juridiction suprême s'est cristallisée sur le sort particulier des deux prêts immobiliers.

La haute juridiction rappelle effectivement que les prêts immobiliers sont assujettis aux dispositions de l'article L 137-2 du Code de la consommation, de telle sorte que le débiteur saisi peut opposer à l'établissement bancaire le délai de prescription biennal.

Par la même occasion, la juridiction saisie vient rappeler le point de départ de la prescription, qui doit être fixé, non pas à la déchéance du terme du prêt, ce qu'avait d'ailleurs tenté de faire penser la banque, mais bel et bien au jour du premier impayé.

Toutefois, malgré ce principe consacré la Cour de Cassation en 2012, 2014 et encore en 2015, lequel semble briller par une certaine clarté, il n'en demeure pas moins que les établissements bancaires brillent d'une imagination sans faille pour tenter de faire exécuter leurs débiteurs saisis et échapper aux rigueurs de la jurisprudence qui, une fois n'est pas coutume, est bel et bien protecteur de l'emprunteur,

Ainsi, l'établissement bancaire tente une nouvelle approche afin non pas d'écarter l'article L137-2 du Code de la consommation, mais plutôt de l'interpréter et de l'estimer applicable que dans l'hypothèse d'une prescription de présomption de paiement plutôt que de non-paiement.

L'approche est subtile, il faut bien le reconnaître.

Cela permet à la banque de considérer que si l'article L 137-2 du Code de la consommation reposait sur une présomption de paiement, le débiteur ne payant pas et qui le reconnaîtrait dans le cadre de ses écritures, ne pourrait invoquer une prétendue prescription à ce titre.

L'établissement bancaire compte donc distinguer le non-paiement de la présomption de paiement.

Il convient de rappeler que la Loi du 17 juin 2008 institue un nouvel article du Code de la consommation, l'article L 137-2, qui dispose que l'action des professionnels pour les biens et les services qu'il fournit à son consommateur est prescrite par deux ans.

La banque soutient que ce texte n'était qu'une transcription de l'ancien article 2272 du Code civil, selon lequel, l'action des marchands pour les marchandises qu'ils vendent à des particuliers non-marchand sera prescrite par deux ans.

Or, la prescription prévue par l'ancien article 2272, alinéa 4, du Code civil reposait à l'époque, sur une présomption légale de paiement qui ne pouvait être écartée que lorsqu'il résultait de l'aveu du débiteur qu'il n'avait pas acquitté sa dette.

Dès lors, la banque tente de laisser à penser que l'article 2272, alinéa 4, ancien, du Code civil n'a pas disparu mais qu'il a été légèrement modifié et inséré dans un nouvel article L 137-2 du Code de la consommation.

Fort de cette approche, l'établissement bancaire a également mis en avant plusieurs chroniques faites en son temps dans lesquelles plusieurs universitaires, notamment les Professeurs MAZAUD et WINTGEN, ainsi que les Professeurs FAUVARQUE-COSSON et FRANCOIS, dans des recueils DALLOZ, avaient effectivement évoqué en 2008 que cette prescription n'était en réalité qu'une extension de l'ancienne prescription présomptive de deux ans qui, prévue à l'article 2272, alinéa 4, du Code civil visait l'action des marchands pour les marchandises qu'ils vendent aux particuliers.

La banque tente encore une adaptation sémantique en considérant que le nouvel article L 137-2 du Code de la consommation modifie la disposition qui fait l'objet d'une actualisation sémantique.

Ainsi, en substituant au mot « marchand » le mot « professionnel » et aux mots « pour les

marchandises qu'ils vendent aux particuliers », les mots « pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs », avec un déplacement au sein du Code de la consommation, l'objectif est malgré tout de conserver l'esprit de l'article 2272, ancien, du Code civil.

Dès lors, à bien y comprendre, il n'y aurait dans ce nouvel article L 137-2 du Code de la consommation aucune volonté de changement, seule l'adaptation sémantique de « marchands » à « professionnels » aurait évolué, de telle sorte que les dispositions en question assureraient un maintien parfait du régime de la prescription biennale de cet ancien article.

La banque croit même bon soulever certaines jurisprudences qui seraient allées dans ce sens, notamment la Cour d'appel de Versailles du 7 avril 2011, dans laquelle la cour d'appel précise que ce texte est issu de la loi du 17 juin 2008 et constitue une extension pour les services de l'ancienne prescription présomptive de deux ans visant les marchands pour les marchandises vendues aux particuliers, prévue par l'ancien article 2272, alinéa 4, du Code civil.

Une jurisprudence encore de la même juridiction, Cour d'appel de Versailles du 17 novembre 2010, précise que la prescription édictée par l'article L 137-2 du Code de la consommation repose, comme celle de l'ancien article 2272, alinéa 4, du Code civil, sur une présomption de paiement.

Bien plus encore, un arrêt récent de la Cour d'appel de Paris du 18 juin 2014, a permis à la banque de penser que ce raisonnement était confirmé puisque la Cour d'appel de Paris précisait qu'il doit être retenu que les courtes prescriptions, telles que celles édictées par l'ancien article 2272, alinéa 4, du Code civil, et celles édictées par l'article L 137-2 du Code de la consommation reposent sur une présomption de paiement.

Dès lors, la banque considère que, dans la mesure où le débiteur ne paye pas et reconnaît lui-même dans ses propres écritures n'avoir pas payé sa créance pour justement démontrer que la prescription était acquise, en démontrant bien qu'entre le dernier incident de paiement et l'action de l'établissement bancaire, la prescription était acquise, qu'en reconnaissant avoir cessé tout paiement, le débiteur et l'emprunteur malheureux ne peut invoquer le bénéfice de l'article L 137-2 du Code de la consommation, lequel reposerait sur une présomption de paiement.

La banque va même jusqu'à considérer que le débiteur saurait tirer profit de la patience de la banque, ce qui demeure un comble.

Fort heureusement, la Cour de Cassation, dans cet arrêt commenté de juin 2015 vient reconfirmer à nouveau les jurisprudences précédentes, et rappeler qu'il n'y a pas de distinction à faire de quelque manière que ce soit, entre une présomption de paiement et un non-paiement.

La jurisprudence est très claire.

Dès lors qu'il y a non-paiement, il est bien évident que l'article L 137-2 du Code de la consommation a vocation à s'appliquer.

La Cour de Cassation rappelle 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 connu aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action concernée, soit dans le cadre d'une action en paiement en remboursement d'un prêt consenti par un professionnel à un consommateur, à la date du premier incident de paiement non-régularisé.

Par voie de conséquence, la Cour de Cassation ne retient pas la thèse selon laquelle il y aurait lieu de distinguer le non-paiement de la présomption de paiement.

La Cour de Cassation rappelle également que le point de départ du délai de prescription biennale

prévu par l'article L 137-2 du Code de la consommation ne doit pas être fixé à la date de la déchéance du terme de ce prêt mais bel et bien au jour de l'impayé.

Elle rappelle par ailleurs que la durée de la prescription est déterminée par la nature de la créance et la circonstance que celle-ci soit constatée par un acte authentique revêtu de la forme exécutoire n'a pas pour effet de modifier cette durée.

Par voie de conséquence, il n'y pas lieu de distinguer suivant que l'action de la banque constituait une action en paiement ou non, dans la mesure où la banque disposerait déjà d'un titre exécutoire, pour en déduire que la prescription biennale édictée par l'article L 137-2 du Code de la consommation ne serait pas applicable.

La Cour de Cassation ne se laisse pas tromper et rappelle précisément que, tant bien même le prêt serait contracté par voie d'un acte authentique ayant force exécutoire, la prescription relative au titre exécutoire de dix ans propre à une décision de justice rendue ne s'applique pas et c'est bel et bien la nature de la créance qui vient caractériser la prescription biennale.

Ainsi, la question de la prescription biennale demeure d'importance,

Elle génère également d'autres questions, notamment de savoir si le caractère exécutoire de l'acte authentique permet, ou non, de retenir la prescription de dix ans relative à l'exécution des titres exécutoire,

Cette jurisprudence apporte une réponse claire sur le sujet en rappelant que la durée de la prescription est déterminée par la nature de la créance et la circonstance que celle-ci soit constatée par un acte authentique revêtu de la forme exécutoire n'a pas pour effet de modifier cette durée.

Enfin, elle apporte une réponse sur le sort d'éventuels paiement pendant la période, ou après la période de prescription,

En effet, la jurisprudence en question laisse clairement à penser qu'on ne peut ni interrompre, ni suspendre une prescription acquise tant bien même des règlements seraient effectués par le débiteur avec l'autorisation de la banque en remboursement d'un des prêts et que cette exécution était intervenue dans le délai de prescription,

Cette solution pourrait être à double tranchant car d'un coté elle permettrait à l'emprunteur poursuivi de bénéficier de l'acquisition de la prescription biennale, qu'importe les règlements effectués, mais de l'autre côté, exposerait ce dernier à une poursuite sans arrêt possible de l'établissement bancaire qui se refuserait à voir dans les paiements une reprise de l'échéancier ou une novation des obligations,

Il appartient donc à l'emprunteur malheureux de se défendre et de caractériser en tant que de besoin, tantôt la prescription de l'action engagée par la banque, tantôt les conséquences d'éventuels nouveaux paiements afin que ceux-ci permettent bien à l'emprunteur d'échapper à la rigueur d'une saisie immobilière,