Image not found or type unknown

# Saisie immobilière et prescription biennale, est-ce la fin ?

**Actualité législative** publié le **17/05/2016**, vu **3410 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

**Analyse de la jurisprudence récente relative au point de départ de la prescription biennale, ou, lorsqu'en droit de la saisie immobilière la réponse appelle de nouvelles questions,**

Alors que par ordonnance du 14 mars 2016, la refonte du Code de la consommation, s'agissant de la partie législative, a été effectuée, il convient de s'intéresser à la jurisprudence récente, de février 2016, relative notamment au Droit de la saisie immobilière et aux questions récurrentes de prescription biennale, qui une fois de plus font couler beaucoup d'encre.

Ces questions font d'autant plus couler d'encre que, curieusement, les arrêts qui viennent limiter les droits des emprunteurs et consommateurs donnent le sentiment de bénéficier d'une publicité beaucoup plus large que lorsqu'inversement, certaines jurisprudences viennent quant à elle octroyer des droits aux emprunteurs et consommateurs, au préjudice des établissements bancaires, parfois même sur des terrains très techniques, ignorés du grand public,

Comme si, lorsque la jurisprudence avançait d'un pas pour l'emprunteur, par la suite, elle en reculait de deux,

En effet, la consécration de la prescription biennale en droit de la saisie immobilière en 2012 a eu un impact important dans l'argumentation en défense des débiteurs exposés à une procédure de saisie immobilière

Par la suite, la jurisprudence de juillet 2014 avait tranché la question du point de départ de la prescription, lequel n'était donc plus relatif à la déchéance du terme en tant que telle mais bel et bien au jour où la banque avait connaissance du premier impayé en question, ce qui semblait encore plus favoriser l'emprunteur malheureux,

Cette jurisprudence venait surtout sanctionner les établissements bancaires qui laissaient courir des périodes parfois très longues entre les premiers impayés et la déchéance du terme, inaction généralement génératrice d'intérêts de frais et de pénalités tout aussi importants,

Néanmoins ces jurisprudences avaient également donné le sentiment pour les institutions bancaire que la Boite de Pandore s'était ouverte, les exposant plus particulièrement sur deux axes bien précis.

Ainsi, dans un premier temps, bon nombre de dossiers ont exposé à des difficultés récurrentes les banques, celles-ci étant prescrites sur la base des impayés et non plus de la déchéance du terme.

Cette jurisprudence mettait ainsi fin à une pratique dite de « barattage passif », laquelle consistait pour la banque à ne rien faire pour générer grand nombre d'intérêts,

Toutefois, dans un deuxième temps, cette jurisprudence a eu également pour inconvénient d'accélérer l'attitude des établissements bancaires qui parfois, sur la base d'un seul, voire de deux impayés, prononçaient une déchéance du terme quasi instantanée et diligentaient par la suite une procédure de saisie immobilière, qui se veut par nature rapide.

Ceci exposait donc très rapidement les débiteurs en question à une procédure de saisie immobilière sur la base d'une, voire deux ou trois échéances impayées, ce qui pouvait sembler paradoxal et là-encore attentatoire aux droits des emprunteurs.

Pour autant, cette jurisprudence rappelait également aux établissements bancaires que ces derniers étaient quand même assujettis à des dispositions légales impératives et à une jurisprudence qui les contraignait, non seulement, à un certain nombre d'obligations d'information, de conseil et de mise en garde, mais encore à un certain nombre de diligences et d'efficacité afin de ne pas « laisser pourrir » la situation.

Ceci est d'autant plus de circonstance que le droit de la consommation a également institué toute un mécanisme bancaire de procédure d'alerte,

En effet, l'article L 311-22-2, du Code de la Consommation précise que dès le premier manquement de l'emprunteur à son obligation de rembourser, le prêteur est tenu d'informer celui-ci des risques qu'il encourt au titre des articles L. 311-24 et L. 311-25 du présent code ainsi que, le cas échéant, au titre de l'article L. 141-3 du code des assurances.

Pour autant, ces jurisprudences protectrices des droits des emprunteurs a semblé créer des « effets secondaires » auprès des établissements bancaires qui ont adoptés de nouveaux comportements tout aussi répréhensibles,

En effet, non seulement ont accentué leur frilosité naturelle à octroyer des nouveaux concours bancaires,

Mais surtout, ces derniers ont opté pour un nouveau type d'habitude consistant à accélérer les processus de déchéance du terme et des mesures d'exécution qui s'en suivraient, et notamment en droit de la saisie immobilière,

Ceci étant dit, force est de constater que la Cour de Cassation, dans ses jurisprudences du 11 février 2016, est revenue sur la jurisprudence de juillet 2014 relative au point de départ du délai de prescription, laquelle précisait que le point de départ du délai de prescription biennale prévue par l'article L 137-2 du Code de la consommation se situe le jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action concernée,

Cette jurisprudence de 2014 avait d'ailleurs fait l'objet de plusieurs réitérations constantes, tant en avril 2015, qu'en juillet 2015 également, mais avait malheureusement fait l'objet d'un grand nombre de critiques, tout d'abord sur le terrain juridique pour la doctrine, mais également sur le terrain économique par les établissements bancaires eux-mêmes.

Si effectivement sur le terrain pratique, elle était effectivement de nature à amener l'établissement bancaire à saisir immédiatement l'emprunteur en indélicatesse financière, sur le terrain juridique, elle créait une confusion des genres, notamment puisqu'elle faisait un amalgame entre la prescription de l'article L 137-2 du Code de la consommation et la question spécifique de la forclusion et du délai qui va de pair, tel que visé par l'article L 311-52 du même code.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

En effet, par quatre arrêts de principe, la Haute juridiction opère un revirement jurisprudentiel sur la question spécifique du point de départ du délai biennal de l'article L 137-2 du Code de la consommation.

De fait, par ces quatre décisions rendues le 11 février 2016, la Première chambre civile la Cour de Cassation énonce par un attendu extrêmement clair qu'à l'égard d'une dette payable par termes successifs, la prescription se divise comme elle l'est elle-même et couvre 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 leur dates d'échéances successives, l'action en paiement du capital restant dû se prescrit à compter de la déchéance du terme qui emporte son exigibilité.

La jurisprudence est donc ainsi extrêmement claire, ces quatre arrêts de principe bénéficient d'ailleurs d'une large publication et cela vient mettre fin à toute la polémique relative au point de départ de la prescription biennale,

Sur le terrain juridique cela peut parfaitement se comprendre,

Il convient effectivement de rappeler que le prêt est généralement remboursable par fractions d'échéances mensuelles et par conséquent, chaque mensualité est quant à elle une créance distincte, ayant sa propre date d'exigibilité et par la même un point de départ particulier au regard du délai de prescription.

Ainsi, les échéances se prescrivent de façon successive, comme le rappelle très justement la Cour de Cassation dans ces arrêts de principe, puisque l'action en paiement des mensualités impayées se prescrit à compter de leurs dates d'échéances successives.

Se pose alors la question du sort de la déchéance du terme en tant que telles car, dans l'hypothèse où l'établissement bancaire prononce la déchéance du terme, la dette devient exigible intégralement et la déchéance doit constituer alors le point de départ du délai de prescription.

C'est d'ailleurs ce que rappelle très clairement ces quatre jurisprudences en question, lesquelles confirment que l'action en paiement du capital restant dû se prescrit à compter de la déchéance du terme, qui emporte son exigibilité.

Cela génère de nouvelles questions pour déterminer ce qui serait alors prescrit dans ce fameux délai biennal,

Est-il question de l'ensemble des échéances impayées de plus de deux ans à compter de la procédure de saisie immobilière, et plus particulièrement à compter de la signification du commandement de payer valant saisie ? Ou de la seule part des intérêts de la période, dans la mesure ou la part de capital impayé dans l'échéance a vocation ou le capital restant du est visé dans la déchéance du terme qui rend justement ce capital exigible, outre intérêts, frais et accessoires,

Cette question de distinction entre capital restant dû et intérêts et d'autant plus important que l'attention du lecteur doit être attirée par une pratique bancaire visant à confondre de manière fâcheuse « principal » et « capital restant dû »,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

En effet, il n’est pas rare de constater qu’un décompte de la créance est fourni, dit décompte obligatoire dans le cadre d’une procédure de saisie immobilière, une des « mauvaises habitudes » de certains établissements bancaires est de présenter un principal à une date précise, bien souvent celle d’ailleurs de la déchéance du terme, mais qui ne correspond pas nécessairement à la réalité puisque ce que le principal s’entend parfois comme d’un capital plus intérêts à une période donnée, en présence d’impayés beaucoup plus anciens que ce que laisse à penser le décompte justement fourni avec un « principal » récent et de nouveaux intérêts,

Aussi, il appartient à la banque de fournir des décomptes exacts, en ne trompant pas, ni la religion du débiteur, ni celle du tribunal, fût-ce t’il le juge de l’orientation, en présentant un capital exact et, un point des intérêts, période par période, année par année,

Ce détail a toute son importance car la question de la prescription biennale demeure,

Cependant, elle demeure seulement désormais sur les intérêts des échéances impayées aux périodes supérieures à deux ans à compter de la procédure d’exécution.

Il est vrai que dans pareil cas l’effet de la prescription est bien moins spectaculaire,

En effet, il est bien évident que si cette prescription demeure malgré tout efficace sur la question des intérêts, elle est bien moins impressionnante sur le quantum des sommes concernées par ladite prescription.

D’autant plus que la pratique judiciaire montre que bon nombre de juges de l’orientation ne s’encombrent pas forcément d’analyse ventilée poste par poste, période par période, des décomptes qui leur sont présentés par le créancier saisissant,

Pour autant, s’il est vrai que le point de départ pour le capital redevient celui de la déchéance du terme, en l’état de ce revirement de jurisprudence fortement attendue par les établissements bancaires, il n’en demeure pas moins que le débiteur est quand même en droit d’obtenir un décompte exact des sommes qu’il doit à l’établissement bancaire,

Pour que dans l’hypothèse malheureuse ou le bien immobilier du débiteur est vendu aux enchères publiques, le prix de vente ne soit pas entièrement absorbé par les intérêts frais et pénalités divers et variés et qu’un éventuel un boni lui soit remis in fine.

Il est donc important que soit établi un décompte exact, qu’il appartient à l’établissement bancaire de fournir et qu’il appartient au débiteur de contester si besoin est,

Une dernière difficulté demeure, relative à l’affectation des paiements qui aurait été éventuellement effectués par le débiteur de bonne foi,

En effet, la pratique montre que bon nombre de débiteurs malheureux reprennent des paiements nonobstant la déchéance du terme et les durs effets juridiques qui l’accompagnent, bien souvent en reprenant des paiements mensuels équivalent à l’échéance du prêt pourtant désormais déchu,

Or, dans pareil cas, et fort de la déchéance du terme, l’établissement bancaire ne manquerait pas de les affecter en premier lieu aux intérêts contractuels générés sur l’intégralité de la créance, ce qui rend le capital restant du encore moins prescriptible, et résout la question des intérêts impayés prescriptibles,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le débiteur ne pourrait plus à ce moment-là se prévaloir de la prescription biennale en tant que telle sur ces intérêts-là, la banque les affectant immédiatement à ces derniers, ce qui d'ailleurs sur le terrain juridique peut se comprendre.

Si la jurisprudence est salutaire pour les établissements bancaires, elle met fin à ces espérances que pouvaient légitimement avoir les emprunteurs malheureux qui avaient, il est vrai, fondés bon nombre d'espoirs sur cette prescription biennale, alors que les établissements bancaires avaient tendance à opter pour une certaine passivité,

Cette boîte de Pandore ouverte en 2014 est refermée 2016 par la Cour de Cassation à travers quatre arrêts immanquablement profitables aux établissements bancaires,

Pour autant, il convient malgré tout aux emprunteurs et débiteurs de ne pas baisser les bras.

Le bras de fer demeure, et pour cause…,

Le débiteur dispose encore de moyens de contestation fort nombreux à sa portée, qui lui permettent tantôt de s'opposer aux prétentions de l'établissement bancaire, tantôt de remettre en question la déchéance du terme et donc l'exigibilité de la créance pour, non-seulement éviter la saisie immobilière de leur bien, mais encore, pour envisager la reprise d'un échéancier.

Ledit échéancier pourrait d'ailleurs se faire sur la base du seul taux légal dans l'hypothèse où le Taux Effectif Global et les intérêts contractuels du prêt seraient contestés.

Enfin, et pour finir sur une lueur d'espoir, dans ces rapports de force entre créanciers et débiteurs, entre établissements bancaires et emprunteurs, lesquels sont toujours délicats,

Et si sur la question de la prescription biennale la jurisprudence est revenue à une approche beaucoup plus rigoriste, il n'en demeure pas moins que ce n'est pas le seul moyen à disposition des emprunteurs et d'autres points font l'objet de jurisprudence fort heureusement plus favorables.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés