



Nullité de la saisie immobilière de la banque par la prescription de l'action de deux ans

publié le 30/11/2015, vu 12005 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

La validité de la procédure de saisie immobilière initiée par une banque est-elle conditionnée au respect du délai de prescription de deux ans ?

Pour mémoire, l'action en recouvrement des banques envers leurs clients au titre des impayés de crédit est enfermée dans un court délai d'une durée de deux ans à compter du premier impayé.

En l'espèce, la banque Crédit immobilier de France a consenti un prêt immobilier dont vingt-quatre mensualités se sont retrouvées impayées.

La banque a ainsi fait signifier aux emprunteurs un commandement de payer valant saisie immobilière par voie d'huissier de justice, puis les a assignés devant le juge de l'exécution aux fins de vente de leur bien immobilier par voie d'adjudication.

En défense, les emprunteurs ont fait valoir la prescription de l'action judiciaire en recouvrement formée à leur encontre par la banque.

En effet, de manière générale, l'action judiciaire des professionnels pour les biens ou les services qu'ils fournissent à leurs clients consommateurs se prescrit par deux ans.

Autrement dit, le régime de l'action en justice des professionnels envers leurs clients est soumis à un bref délai exorbitant et dérogoire du droit commun.

De plus, le point de départ du délai de prescription se situe au jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action concernée.

Dans la présente affaire, les juges d'appel ont, dans un premier temps, rejeté l'argument de la prescription, estimant que :

- l'action était soumise à la prescription quinquennale (5 ans) de droit commun,
- les dispositions concernant le crédit à la consommation sont inapplicables aux crédits immobiliers,
- le point de départ du délai de la prescription de l'action de la banque se situait à la date de la déchéance du terme notifié aux débiteurs.

Ce faisant les juges d'appel rallongeaient et retardaient l'acquisition du délai de prescription en faveur de la banque et au détriment du client.

Cependant, le 17 juin 2015, la cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en jugeant que :

- **« les crédits immobiliers consentis aux consommateurs par des organismes de crédit constituent des services financiers fournis par des professionnels »,**

- **le point de départ du délai de prescription biennale de l'action en paiement d'un crédit immobilier consenti par un professionnel à un consommateur, est « la date du premier incident de paiement non régularisé ».** (Cour de cassation, 1ère chambre civile, 17 juin 2015, N° de pourvoi: 14-13622)

Il résulte de cette décision que les dispositions de l'article L 137-2 du code de la consommation, qui fixe à deux ans le délai de prescription de l'action « *des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs* » a une vocation large qui concerne les relations des professionnels et des consommateurs en général, dont les crédits immobiliers octroyés par les banques à leurs clients.

Cette décision consacre un régime de protection favorable aux clients des banques qui connaissent des impayés puisqu'elle leur permet de leur éviter une condamnation grâce à l'écoulement du temps passé.

Par conséquent, le délai de prescription de droit commun en matière contractuelle et extracontractuelle de cinq ans ne s'applique pas aux prêts bancaires en général et aux crédits immobiliers en particulier.

Les crédits à la consommation comme les crédits immobiliers bénéficient donc d'un délai de prescription abrégé qui en pratique peut ne pas avoir été respecté surtout compte tenu du point de départ qui intervient dès le premier impayé.

En effet, outre le délai de la prescription, la question du point de départ du délai est tout aussi importante.

Au cas présent, la banque soutenait que le point de départ devait se situer à la date de la délivrance du commandement de payer signifiée par voie d'huissier.

Or, la cour de cassation a fixé le point de départ du délai de la prescription biennale bien plus tôt dans le temps, à la date du premier impayé non régularisé.

En effet, c'est à la date du "premier incident de paiement non-régularisé" que la banque a connu ou aurait dû connaître l'existence de l'impayé et qu'elle doit assigner en justice l'emprunteur débiteur aux fins de condamnation en paiement de la dette.

Par conséquent, dans le cadre d'une action en paiement au titre d'un crédit immobilier consenti par un professionnel à un consommateur, la recherche de la date de la prescription de l'action de la banque par l'analyse de l'historique des règlements et des impayés peut permettre utilement à l'emprunteur de faire annuler l'action de cette dernière pour cause de prescription de l'action de la banque.

Mieux, en cas de défaillance de l'emprunteur et de procédure de saisie immobilière pratiquée par la banque devant le juge de l'exécution afin d'obtenir la vente forcée du bien, le débiteur peut souvent se défendre efficacement grâce à ce vice de procédure et l'assistance d'un avocat en droit bancaire pour faire annuler la procédure de saisie.

Les établissements bancaires ne sont pas tout puissants et peuvent ainsi commettre des erreurs en laissant notamment passer trop de temps dès le premier impayé ou "incident de paiement non-régularisé".

Concrètement, les emprunteurs faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière peuvent se défendre utilement en vérifiant que le délai de la prescription légale de deux ans de l'action engagée par la banque ne soit pas écoulé.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com