Image not found or type unknown

Prescription de l'action du prêteur contre l'emprunteur immobilier : pluralité de points de départ

publié le **19/04/2016**, vu **4382 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

En général, l'action des professionnels, fournissant un bien ou un service aux consommateurs, se prescrit au bout de deux ans selon l'art L 137-2 du code de la consommation.Quel est le point de départ de la prescription de l'action de la banque contre l'emprunteur immobilier ?

Prescription de l'action du prêteur contre l'emprunteur immobilier : pluralité de points de départ

En général, l'action des professionnels, fournissant un bien ou un service aux consommateurs, se **prescrit au bout de deux ans** selon l'art L 137-2 du code de la consommation. L'action de la banque contre un emprunteur immobilier ne payant plus / défaillant se prescrit donc au bout de deux années. (Voir l'arrêt Cass. Civ 1. 28 novembre 2012, n°11-26.508)

La Cour de cassation précise le point de départ de ce délai de deux ans. Pour la Cour de cassation, le point de départ de ce délai est le jour où le prêteur a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action en justice relative au recouvrement du prêt, c'est-à-dire le jour du premier incident de paiement non régularisé.

Le point de départ du délai de prescription de 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, non à compter du premier acte d'exécution pratiqué.

Cass. 1re civ., 9 juill. 2015, n° 14-17.870, F-D, P. c/ SA BNP Paribas : JurisData n° 2015-016887

Le problème en jeu est: **Quel est le point de départ de la prescription de l'action de la banque contre l'emprunteur immobilier ?**

La Cour de cassation a opéré un revirement de jurisprudence.

Auparavant le point de départ était lors de la date du premier incident de paiement non régularisé et non pas à la date de déchéance du terme (Censure de cette hypothèse dans l'arrêt Cass. Civ 1. 10/ 07/2014, n° 13-15.511)

Depuis quatre arrêts du 11 février 2016, il faut distinguer pour une dette payable par différents termes successifs: (Cass. Civ 1. 11/02/2016, n°14-22.938; n° 14-28.383; n°14-27.143; n°14-29.539)

-l'action sur les mensualités impayées

-l'action sur le capital restant dû

Pour l'action d'un banquier pour des mensualités impayées: selon l'article 2233 3° du code civil, une prescription ne peut commencer que pour une créance dont le terme est arrivé. Il est nécessaire de distinguer chacune des échéances car le point de départ de la prescription commence dès le terme d'une créance. (Voir jurisprudence concernant la prescription des créances périodiques: Cass. Civ 2. 17/05/1993, n°91-19.477; Cass. Civ 1 28/06/2012, n° 11-17.744)

Pour l'action en paiement du capital restant dû: le point de départ est la déchéance du terme à présent.

VIGILANCE : Les banquiers devront être vigilants et préciser dans leurs assignations en remboursement d'un prêt immobilier le montant de chacune des mensualités impayées en plus du montant restant dû; car le juge pourra examiner le point de départ de la prescription pour tous les éléments constitutifs de la demande.

ATTENTION: La nature du prêt, immobilier ou de trésorerie, est indifférente dans l'application de l'article L 137-2 du code de la consommation (portée générale). (Voir Cass. Civ 1. 11/02/2016, n°14-22.938)

Il est nécessaire de rappeler que l'article L. 137-2 concerne les relations professionnel-consommateur. Ce dernier est, selon l'article préliminaire du Code de la consommation *« toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale »*

Il convient de rappeler que la prescription de l'article L. 137-2 du Code de la consommation ne peut s'appliquer dans le cas d'un prêt à destination professionnelle.

(Cass. 1re civ., 30 sept. 2015, n° 14-20.277, F-D : JurisData n° 2015-021705)

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : **http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm**

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés