



L'emprunt pour l'achat d'un bien à usage de résidence locative meublée - conséquences

publié le **03/07/2018**, vu **2272 fois**, Auteur : [Maître Valérie Augros](#)

Lorsque l'on poursuit un objectif professionnel, serait-il accessoire, il n'est pas possible de bénéficier des règles protectrices des consommateurs. Un emprunteur qui avait acquis un bien à usage de résidence locative meublée vient de le découvrir.

Dans cette affaire se posait principalement la question de savoir si la prescription quinquennale propre aux actes de commerce ou aux actes mixtes devait s'appliquer ou si au contraire, l'emprunteur pouvait bénéficier des dispositions protectrices des consommateurs prévoyant un délai de prescription de 2 ans (en application de l'article L.218-2 du code de la consommation).

L'emprunteur avait acquis un bien immobilier dans une copropriété en l'état futur d'achèvement, à usage de résidence locative meublée. L'immeuble avait en effet vocation à être exploité comme résidence hôtelière.

Or, l'emprunteur n'avait a priori pas la qualité de commerçant et il n'était pas inscrit au registre du commerce.

Faute d'avoir payé plusieurs échéances, la banque prêteuse avait fait procéder à divers commandements de payer valant saisie immobilière et saisie-vente. Les premiers juges ont estimé que l'emprunteur pouvait valablement invoquer les dispositions de l'article L.218-2 du code de la consommation et la prescription de 2 ans. Ils ont estimé que l'emprunteur ne pouvait être assimilé à un professionnel et ont par conséquent ordonné la mainlevée des saisies et inscriptions.

La Cour de Cassation casse la décision des juges du fond (**Cass. Civ. 1, 6 juin 2018, n°17-16519**). Elle reproche à la cour d'appel de ne pas avoir recherché si l'emprunteur avait agi à des fins étrangères à son activité professionnelle, même accessoire.

? ? L'emprunt réalisé en vue de l'acquisition d'un bien immobilier destiné à être exploité en résidence hôtelière satisfait des besoins professionnels, même si ceux-ci sont finalement accessoires.

V.A.