

LA MODIFICATION DU POINT DE DEPART DE LA PRESCRIPTION DES CREDITS IMMOBILIERS PAR LA COUR DE CASSATION

Par quatre arrêts voués à une très large diffusion, la première chambre civile de la Cour de Cassation à modifier le point de départ du délai de la prescription en matière de de crédit immobilier, revenant ainsi à une situation plus classique, mais également plus complexe.

L'arrêt du 10 juillet 2014 avait eu pour effet de simplifier la détermination du point de départ du délai de prescription par emprunt à la forclusion biennale attachée au crédit à la consommation. Ainsi, le point de départ du délai de prescription de la totalité du crédit immobilier était fixé au premier incident de paiement non régularisé.

Or, cette jurisprudence venait se heurter aux dispositions de l'article 2233 du Code Civil qui prévoit que le point de départ de la prescription d'une créance à terme ne commence à courir qu'à compter du terme de cette échéance.

La Cour de Cassation, par quatre arrêts en date du 11 février 2016, a effectué un revirement jurisprudentiel prenant en considération les dispositions de l'article 2233 du Code Civil, mettant ainsi un terme à une situation peu orthodoxe qui entraînait la prescription des droits du banquier sur des échéances non encore échues.

La première chambre civile a ainsi jugé le 11 février 2016 *« qu'à l'égard d'une dette payable par termes successifs, la prescription se divise comme la dette elle-même et court à l'égard de chacune de ses fractions à compter de son échéance »*.

Ainsi, en pratique, la prescription frappera désormais les échéances impayées les unes après les autres dans un délai de deux ans à compter de leur exigibilité respective. De ce fait, le capital restant dû ne sera pas atteint par la prescription, sauf à ce que le prêteur ait prononcé la déchéance du terme, rendant ainsi le solde du crédit immédiatement exigible.

Cette situation n'est pas rare, de nombreux événements, prévus au contrat, étant susceptible d'entraîner la déchéance du terme. Toutefois, cette faculté de prononcer l'exigibilité anticipée du solde du prêt n'appartient qu'au banquier, qui au regard de la nouvelle jurisprudence sera amené à prendre plus de précaution s'il prononce la déchéance du terme au risque de perdre la possibilité de recouvrer la totalité du prêt et non pas les seuls échéances échues depuis plus de deux ans.

Il est à noter toutefois que cette pratique permet de contourner les dispositions de l'article L.137-1 du Code de la consommation selon lequel, *« les parties au contrat entre un professionnel et un consommateur ne peuvent, même d'un commun accord, ni modifier la durée de la prescription, ni ajouter aux causes de suspension ou d'interruption de celle-ci »*. Par ce mécanisme, si le délai de prescription n'est pas modifié, en revanche, son cours est différé en raison du prononcé de la déchéance du terme. Ainsi, un mécanisme conventionnel permet de contrevenir à une disposition pourtant d'ordre public...

Une intervention du législateur sur ce sujet apparaît souhaitable afin d'articuler correctement les différentes règles de droit applicable. Il serait bon que le législateur profite de l'arrivée de la date butoir pour transposer la directive 2014/17/EU du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel pour légiférer sur le point de départ du délai de la prescription en matière de crédit à la consommation.