

# Prescription de l'action en paiement d'un prêt immobilier : il faut distinguer échéances et capital

Après avoir rappelé les points de départ de la prescription des actions de la banque en paiement des échéances impayées et du capital restant dû, la Cour de cassation précise les effets de la déchéance du terme sur l'action en paiement du capital.

L'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans (C. consom. art. L 218-2 ; ex-art. L 137-2). L'action en paiement de la banque à l'égard d'un particulier, emprunteur immobilier défaillant, est soumise à cette prescription biennale (Cass. 1<sup>er</sup> civ. 28-11-2012 n° 11-26.508 FS-PBI : RJDA 2/13 n° 153).

La Cour de cassation vient de rappeler 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 et que le point de départ de la prescription de l'action en paiement de la banque contre l'emprunteur immobilier diffère selon que l'action porte sur les mensualités impayées ou sur le capital restant dû.

1<sup>er</sup> S'agissant des mensualités impayées, l'action en paiement se prescrit à compter de leurs dates d'échéance successives.

Par suite, la Cour suprême censure la décision d'une cour d'appel qui, pour déclarer prescrite l'action d'une banque en recouvrement de mensualités impayées, avait retenu que le commandement de payer ayant interrompu le délai de prescription avait été délivré plus de deux ans après le premier incident de paiement non régularisé du prêt.

2<sup>o</sup> S'agissant du capital restant dû, l'action en paiement se prescrit à compter de la déchéance du terme, qui emporte son exigibilité. En cas de renonciation à la déchéance du terme, le capital cesse d'être exigible.

La Cour de cassation censure donc aussi sur ce point la décision de la même cour d'appel qui, après avoir constaté que la banque avait renoncé à se prévaloir de la déchéance du terme, avait déclaré prescrite son action en recouvrement du capital restant dû.

Cass. 1<sup>er</sup> civ. 11-7-2016 n° 17-11.425 F-D. Crédit foncier de France c/ C.

**A NOTER** Confirmation de jurisprudence (Cass. 1<sup>er</sup> civ. 11-2-2016 n° 14 22.938 FS-PBRI ; Cass. 1<sup>er</sup> civ. 11-2-2016 n° 14-28.383 FS-PBRI ; Cass. 1<sup>er</sup> civ. 11-2-2016 n° 14-27.143 FS-PBRI ; Cass. 1<sup>er</sup> civ. 11-2-2016 n° 14-29.539 FS-PBRI : BRDA 5/16 inf. 17). Depuis ces décisions, la Haute Juridiction distingue l'action en paiement des échéances et l'action en paiement du capital restant dû.

Pour la première action, elle applique la jurisprudence relative à la prescription des créances périodiques, affirmant que la prescription se divise comme la dette elle-même et court à compter de chacune des échéances (Cass. soc. 13-12-1945 : D. 1946 p. 137 ; Cass. 2<sup>e</sup> civ. 17-5-1993 n° 91-19.477 ; en matière de crédit immobilier, Cass. 1<sup>er</sup> civ. 28-6-2012 n° 11-17.744). La solution est fondée sur l'article 2233, 3<sup>o</sup> du Code civil aux termes duquel la prescription ne court pas à l'égard d'une créance à terme, jusqu'à ce que ce terme soit arrivé.

Pour la seconde action, elle applique, comme point de départ, la déchéance du terme, contrairement à la jurisprudence antérieure qui retenait la date du premier incident non régularisé (Cass. 1<sup>er</sup> civ. 10-7-2014 n° 13-15.511 FS-PBI : BRDA 14/14 inf. 16).

Pour la première fois à notre connaissance, elle précise aussi les conséquences de la renonciation du prêteur à la déchéance du terme ; dans ce cas, le capital ne devient exigible qu'à la date d'expiration du prêt et la prescription ne peut pas courir avant l'arrivée de ce terme. La banque aura ainsi deux ans, à partir de la date d'expiration du prêt, pour demander le remboursement du capital restant dû ; elle peut donc avoir intérêt, malgré les apparences, à renoncer à la déchéance du terme, ce que la loi permet (C. civ. art. 1305-3 issu de ord. 2016-131 du 10-2-2016).



Memento Concurrence consommation n° 9152

## Prescription de l'action en paiement d'un prêt immobilier : il faut distinguer échéances et capital

Après avoir rappelé les points de départ de la prescription des actions de la banque en paiement des échéances impayées et du capital restant dû, la Cour de cassation précise les effets de la déchéance du terme sur l'action en paiement du capital.

L'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans (C. consom. art. L 218-2 ; ex-art. L 137-2). L'action en paiement de la banque à l'égard d'un particulier, emprunteur immobilier défaillant, est soumise à cette prescription biennale (Cass. 1<sup>er</sup> civ. 28-11-2012 n° 11-26.508 FS-PBI : RJDA 2/13 n° 153).

La Cour de cassation vient de rappeler 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 et que le point de départ de la prescription de l'action en

платеж от банка к заемщику отличается в зависимости от того, касается ли иск непоплаченных ежемесячных платежей или задолженного капитала.

1° С'аgissant des mensualités impayées, l'аction en paiement se prescrit à compter de leurs dates d'échéance successives.

Par suite, la Cour suprême censure la décision d'une cour d'appel, pour déclarer prescrite l'аction d'une banque en recouvrement de mensualités impayées, аvait retenu que le commandement de payer аyant interrompu le délai de prescription аvait été délivré plus de deux ans après le premier incident de paiement non régularisé du prêt.

2° S'аgissant du capital restant dû, l'аction en paiement se prescrit à compter de la échéance du terme, qui emporte son exigibilité. En cas de renonciation à la échéance du terme, le capital cesse d'être exigible.

La Cour de cassation censure donc aussi sur ce point la décision de la même cour d'appel qui, après аvoir constaté que la banque аvait renoncé à se prévaloir de la échéance du terme, аvait déclaré prescrite son аction en recouvrement du capital restant dû.

Cass. 1<sup>re</sup> civ. 11-7-2018 n° 17-11.425 F-D, Crédit foncier de France c/ C.

### **Срок давности в делах об оплате кредита на недвижимость: необходимость разделять ежемесячные платежи и капитал**

После напоминания исходных пунктов в вопросе о сроках давности в действии банка относительно погашения непоплаченных платежей и задолженного капитала, Кассационный суд уточняет эффекты истечения срока в иске об оплате капитала.

Срок исковой давности в делах профессионалов касательно товаров или услуг, которые они предоставляют потребителям, составляет два года (ст. L 218-2 Кодекса потребителей ; бывшая ст. L 137-2). Иск банка об оплате в отношении физического лица, неплатёжеспособного заемщика кредита на недвижимость, подпадает под данный двухлетний срок исковой давности (Cass. 1e civ. 28-11-2012 n° 11-26.508 FS-PBI: RJDA 2/13 n° 153).

Кассационный суд напомнил, что в отношении задолженности, выплата которой осуществляется на основе последовательных сроков, срок давности разбивается таким же образом, как и сам долг, и протекает относительно каждого из этого разделения начиная с просрочки, и что начало отсчёта срока давности в иске банка об оплате против заемщика кредита на недвижимость отличается в зависимости от того, касается ли иск непоплаченных ежемесячных платежей или задолженного капитала.

1° Касательно **непоплаченных ежемесячных платежей**, срок исковой давности начинается течь с момента их последовательной просрочки.

В следствии чего , Верховный суд критикует решение апелляционного суда, с целью объявить истёкшей исковую давность в действии банка по погашению неоплаченных ежемесячных платежей, подчеркнув, что запрос об оплате, прервавший срок давности, был издан более чем через два года после первого случая неуплаты долга.

2° Относительно **задолженного капитала**, срок исковой давности отсчитывается с момента истечения срока оплаты. В случае отречения от истечения данного срока, теряется возможность истребовать капитал.

Таким образом, Кассационный суд критикует решение того же апелляционного суда, который, сперва отметив, что банк отказался воспользоваться истечением этого срока, объявил подпадающим под срок исковой давности иск банка по взысканию задолженного капитала.

Cass. 1<sup>re</sup> civ. 11-7-2018 n° 17-11.425 F-D, Crédit foncier de France c/ C.