



IMMOBILIER

Dans ce numéro

Crédit immobilier

Propriété

Construction

#CRÉDIT IMMOBILIER

• Prescription des dettes payables par termes successifs : revirement de jurisprudence

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.

Dans quatre arrêts du 11 février 2016, la Cour de cassation consacre, en matière de crédit immobilier, le principe de division de la prescription pour une dette payable par termes successifs. Si l'application du délai biennal de prescription à l'action en remboursement d'un crédit immobilier a fait polémique, la fixation du point de départ du délai n'a pas non plus fait l'unanimité. Sur le premier point, la Cour de cassation maintient sa position. Le délai applicable est bien celui de l'article L. 137-2 du code de la consommation en ce qu'il édicte une règle de portée générale ayant vocation à s'appliquer à tous les services financiers consentis par des professionnels à des particuliers, peu important, souligne la Cour dans le premier arrêt (n° 14-22.938), la nature du prêt, immobilier ou de trésorerie (rappelons toutefois qu'à l'encontre d'un non-consommateur, ce délai ne s'applique pas). Sur le second point, en revanche, la Cour opère un revirement de jurisprudence sur le fondement de l'article L. 137-2 du code de la consommation, ensemble les articles 2224 et 2233 du code civil.

Par un arrêt du 10 juillet 2014, confirmé par la suite, la Cour de cassation avait uniformisé le point de départ du délai pour agir dans le cadre des prêts consentis par un professionnel à un consommateur, qu'il s'agisse d'un crédit mobilier ou immobilier. Le point de départ devait se situer à la date du premier incident de paiement non régularisé. Cet alignement des règles avait été vivement critiqué par une partie de la doctrine. D'abord, la solution aboutirait à confondre délai de forclusion et délai de prescription. Alors que le premier – et notamment l'article L. 311-52 du code de la consommation – est une injonction adressée au créancier de faire diligence, le second – spécialement l'article L. 137-2 du code de la consommation – tranche un conflit et a pour but de consolider la situation de fait du débiteur en posant, en quelque sorte, une présomption irréfragable de paiement. Dès lors, si, en matière de crédit à la consommation, le délai de forclusion pourrait commencer à courir avant que la créance ne soit devenue intégralement exigible, en matière de crédit immobilier, la créance ne devrait se prescrire qu'à compter de son exigibilité, sans aucune référence possible à la notion d'incident de paiement. Ensuite, cette solution serait confortée par l'article 2233, 3°, du code civil – applicable à la prescription biennale de l'article L.137-2 – aux termes duquel « la prescription ne court pas à l'égard d'une créance à terme, jusqu'à ce que le terme soit arrivé ». Dès lors, 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. Enfin, d'aucuns ont relevé que la solution retenue par la Cour de cassation obligeait le créancier à agir en déchéance très rapidement pour se préserver de tout risque de prescription. Cela étant, certains auteurs avaient approuvé la décision de juillet 2014, notamment en ce qu'elle évitait une accumulation de dettes et qu'elle ne faisait pas dépendre le point de départ de la prescription de la seule volonté du prêteur, ce qui aurait été le cas si la déchéance du terme avait pu faire courir la prescription.

Amenée, une fois encore, à trancher la question, la Cour de cassation fait volte-face : « 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, de sorte que, si l'action en paiement des mensualités impayées se prescrit à compter de leurs dates d'échéance successives, l'action en paiement du capital restant dû se prescrit à compter de la déchéance du terme, qui emporte son exigibilité ». Chaque échéance doit donc être prise distinctement. La prescription court à compter de chacun des termes successifs exigibles, faits connus du titulaire de l'action conformément à l'article 2224 du code civil. En somme, il y aura autant de





→ Civ. 1^{re}, 11 févr. 2016, FS-P+B+R+I, n° 14-22.938
 → Civ. 1^{re}, 11 févr. 2016, FS-P+B+R+I, n° 14-28.383
 → Civ. 1^{re}, 11 févr. 2016, FS-P+B+R+I, n° 14-27.143
 → Civ. 1^{re}, 11 févr. 2016, FS-P+B+R+I, n° 14-29.539

prescriptions que d'échéances. Mais s'agissant du capital restant dû, il ne sera exigible qu'à compter de la déchéance du terme.

À titre d'illustration, prenons le seul arrêt de rejet (n° 14-22.938) sur les quatre décisions commentées. L'assignation en justice des emprunteurs, délivrée le 7 février 2012, avait interrompu le délai de prescription contrairement aux cinq lettres recommandées précédemment envoyées. En conséquence, si la banque était irrecevable à agir en paiement des échéances impayées devenues exigibles antérieurement au 7 février 2010, elle pouvait parfaitement réclamer l'échéance impayée du 7 février 2010, ainsi que le capital restant dû au 24 février 2010, date à laquelle elle avait prononcé la déchéance du terme.

#PROPRIÉTÉ

● Servitude légale de passage : notion d'enclave

L'accès par un véhicule automobile correspond à l'usage normal d'un fonds destiné à l'habitation, justifiant ainsi la reconnaissance d'une servitude de passage.

En dépit de la lettre de l'article 682 du code civil, qui ne reconnaît la servitude de passage qu'au bénéfice des fonds enclavés accueillant une exploitation agricole, industrielle ou commerciale ou faisant l'objet d'une opération de construction, la jurisprudence a depuis longtemps admis qu'un droit de passage puisse être demandé quelle que soit la destination de l'héritage ne disposant pas d'une desserte suffisante sur la voie publique.

C'est en l'espèce au sujet d'un fonds à usage d'habitation bénéficiant déjà d'une servitude de désenclavement qu'était née la querelle entre le propriétaire du fonds servant et celui du fonds dominant qui ne pouvait accéder à sa maison d'habitation qu'en empruntant un escalier de quatre-vingt-dix-neuf marches.

Dès lors qu'il est de jurisprudence constante qu'un simple souci de commodité n'entre pas dans le champ d'application de l'article 682, la cour d'appel a rejeté la demande tendant à la modification de la servitude en soulignant que l'accès à la propriété reste possible moyennant certains aménagements. La troisième chambre civile casse néanmoins la décision en précisant « qu'en statuant ainsi, alors que l'accès par un véhicule automobile correspond à l'usage normal d'un fonds destiné à l'habitation, la cour d'appel a violé [l'article 682 du code civil] ». On rappellera à cet égard qu'il est admis que la servitude de désenclavement doit également bénéficier aux fonds à usage d'habitation et que, par conséquent, ceux-ci ne peuvent être traités différemment des autres modes d'utilisation. Or le code civil n'instaure pas une simple servitude « d'accès », mais offre au propriétaire du terrain enclavé un droit à l'exploitation normale de son héritage. Ainsi, si les juges du fond conservent un pouvoir souverain d'appréciation quant à l'état d'enclave, la Cour de cassation veille à ce qu'ils prennent en compte l'utilisation normale du fonds, laquelle évolue avec le temps, par la modification des modes de vie, l'évolution des techniques ou tout simplement le changement de destination opérée par le propriétaire du fonds dominant. La servitude évolue elle-même en fonction des besoins nés de l'usage respectif du fonds servant et du fonds dominant. Et puisque l'article 682 du code civil précise que l'indemnité due par le propriétaire du fonds dominant doit être proportionnée au dommage généré, il va de soi que la modification de la servitude s'accompagne d'une nouvelle indemnisation lorsque, comme en l'espèce, elle accroît la gêne occasionnée au fonds servant.

→ Civ. 3^e, 14 janv. 2016, FS-P+B, n° 14-25.089

#CONSTRUCTION

● CCMI : la nullité n'implique pas nécessairement la démolition

Le maître de l'ouvrage qui invoque la nullité d'un contrat de construction de maison individuelle n'est pas tenu de demander la démolition de la construction, que le juge n'est pas tenu d'ordonner, et peut limiter sa demande à l'indemnisation du préjudice résultant de cette nullité.

Dans cette affaire, des époux ayant souscrit un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) ont saisi le juge des référés en raison de malfaçons. Par la suite, ils ont demandé la nullité du contrat pour le non-respect des dispositions d'ordre public du code de la construction et de l'habitation, tout en désirant conserver la construction. Les juges d'appel ont déclaré leur demande irrecevable, au motif que les maîtres de l'ouvrage ne pouvaient pas solliciter l'annulation du contrat tout en s'abstenant d'invoquer la démolition de l'immeuble. Cette décision est censurée par les magistrats du quai de l'Horloge. Selon eux, « le maître de l'ouvrage, qui invoque la nullité d'un contrat de construction de maison individuelle, n'est pas tenu de demander la démolition de la construction, que le juge n'est pas tenu d'ordonner, et peut limiter sa demande à l'indemnisation du préjudice résultant de cette nullité ».

On rappellera que le code de la construction et de l'habitation (art. L. 230-1 s.) réglemente le régime spécial d'ordre public relatif au contrat de construction de maison individuelle. Il permet ainsi la protection du maître de l'ouvrage, qui peut invoquer la nullité du contrat en cas de non-respect des dispositions d'ordre public. Et, dans ce cadre, le maître de l'ouvrage n'a donc pas l'obligation de solliciter la démolition, c'est-à-dire la remise en l'état initial stricto sensu.

→ Civ. 3^e, 21 janv. 2016, FS-P+B, n° 14-26.085



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.