

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 1 mars 2017

N° de pourvoi: 15-28012

ECLI:FR:CCASS:2017:C100258

Publié au bulletin

Rejet

Mme Batut (président), président

Me Le Prado, SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 17 novembre 2015), que, par acte notarié du 23 octobre 2006, la société Lyonnaise de banque (la banque) a consenti à Mme X... un prêt immobilier destiné à l'acquisition d'un appartement en l'état futur d'achèvement ; que, les échéances n'étant plus honorées, la banque a fait pratiquer, le 21 juin 2013, une saisie-attribution qui a été contestée devant le juge de l'exécution ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de rejeter la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action de la banque, alors selon le moyen, que le créancier titulaire d'un titre exécutoire notarié pouvant interrompre le délai de prescription par l'engagement d'une mesure conservatoire ou d'une mesure d'exécution, la volonté du créancier d'interrompre le délai de prescription ne saurait justifier, en elle-même, l'introduction d'une action aux fins d'obtenir un second titre exécutoire ; qu'en rejetant la fin de non-recevoir tirée de la prescription de la créance de la banque motif pris que la banque avait fait assigner Mme X... le 2 mars 2011, soit moins de deux ans après le premier incident de paiement non régularisé, aux fins d'obtenir un second titre exécutoire en l'état notamment de l'incertitude de la validité de l'acte notarié qui constituait un titre exécutoire notarié, la cour d'appel a violé l'article L. 137-2 du code de la consommation ;

Mais attendu que l'acte notarié, bien que constituant un titre exécutoire, ne revêt pas les attributs d'un jugement et qu'aucune disposition légale ne fait obstacle à ce qu'un créancier dispose de deux titres exécutoires pour la même créance ; que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu que, par suite du rejet du pourvoi principal, il n'y a pas lieu de statuer sur le pourvoi provoqué éventuel de la banque ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi principal ;

Dit n'y avoir lieu de statuer sur le pourvoi provoqué éventuel de la banque ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du premier mars deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit, au pourvoi principal, par la SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer, avocat aux Conseils, pour Mme X...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir rejeté la demande de Mme X... tendant à voir déclarée prescrite la créance de la Lyonnaise de Banque ;

AUX MOTIFS QUE le point de départ du délai de prescription prévu par 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, soit, dans le cas d'une action en paiement au titre du crédit immobilier consenti par un professionnel à un consommateur, à la date du premier incident de paiement non régularisé ; qu'il ressort des mises en demeure adressées par le prêteur à la débitrice par lettres recommandées des 10 janvier et 27 janvier 2011, que le premier incident de paiement non régularisé est en date du 5 novembre 2010 ; que la société Lyonnaise de Banque ayant fait assigner Mme Isabelle X... le 2 mars 2011, soit moins de deux ans après le premier incident de paiement non régularisé, devant le tribunal de grande instance de Gap aux fins d'obtenir, en l'état notamment de " l'incertitude affectant la validité de l'acte notarié ", un second titre

exécutoire et l'instance en cause étant en cours, le rejet de la fin de non-recevoir tirée de la prescription de la créance sera confirmé par substitution de motifs.

ALORS QUE le créancier titulaire d'un titre exécutoire notarié pouvant interrompre le délai de prescription par l'engagement d'une mesure conservatoire ou d'une mesure d'exécution, la volonté du créancier d'interrompre le délai de prescription ne saurait justifier, en elle-même, l'introduction d'une action aux fins d'obtenir un second titre exécutoire ; qu'en rejetant la fin de non-recevoir tirée de la prescription de la créance de la Lyonnaise de Banque motif pris que la Lyonnaise de Banque avait fait assigner Mme X... le 2 mars 2011, soit moins de deux ans après le premier incident de paiement non régularisé, aux fins d'obtenir un second titre exécutoire en l'état notamment de l'incertitude de la validité de l'acte notarié qui constituait un titre exécutoire notarié, la cour d'appel a violé l'article L. 137-2 du code de la consommation.

Moyen produit, au pourvoi provoqué éventuel, par Me Le Prado, avocat aux Conseils pour la société Lyonnaise de banque

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté Mme X... de ses contestations et D'AVOIR validé la saisie-attribution effectuée le 21 juin 2013 par la société Lyonnaise de Banque entre les mains de la société MGI Méditerranée gestion immobilière après avoir jugé que c'est à tort que le premier juge a considéré que l'article L 137-2 du code de la consommation n'est pas applicable au litige ;

AUX MOTIFS, sur la prescription de la créance de la société Lyonnaise de Banque, QUE « l'article L. 137-2 du Code de la consommation, applicable à un crédit immobilier consenti par un professionnel à un consommateur et invoqué par Mme Isabelle X..., prévoit que l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans ; que pour contester la qualité de consommateur de l'appelante, la société LYONNAISE DE BANQUE soutient que cette dernière a souscrit le prêt litigieux, destiné à financer l'acquisition d'un immeuble en l'état de futur achèvement, en qualité de loueur meublé professionnel ; que ce moyen est inopérant dès lors que Mme Isabelle X..., qui exerce la profession de médecin, s'est inscrite au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel, dans le cadre du montage conçu et mis en oeuvre par la société APOLLONIA, non pas pour exercer cette activité mais dans le seul but de bénéficier des avantages fiscaux attachés à ce statut ; que le prêt n'ayant pas une finalité professionnelle, c'est à tort que le premier juge a considéré que l'article L. 137-2 du Code de la consommation n'est pas applicable au litige ; que le point de départ du délai de prescription prévu par cet article se situe au jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer l'action concernée, soit, dans le cas d'une action en paiement au titre d'un crédit immobilier consenti par un professionnel à un consommateur, à la date du premier incident de paiement non régularisé ; qu'il ressort des mises en demeure adressées par le prêteur à la débitrice par lettres recommandées des 10 janvier et 27 janvier 2011, que le premier incident de paiement non régularisé est en date du 5 novembre 2010 ; que la société LYONNAISE DE BANQUE ayant fait assigner Mme Isabelle X... le 2 mars 2011, soit moins de deux ans après le premier incident de paiement non régularisé, devant le tribunal de grande instance de Gap aux fins d'obtenir, en l'état notamment de " l'incertitude affectant la validité de l'acte notarié ", un second titre exécutoire et l'instance en cause étant en cours, le rejet de la fin de non-recevoir tirée de la prescription de la créance sera

confirmé par substitution de motifs. »

ALORS, D'UNE PART, QUE les prêts destinés à financer les besoins d'une activité professionnelle consistant notamment à procurer, à titre habituel, des immeubles ou fractions d'immeubles en jouissance sont exclus du domaine d'application des dispositions du code de la consommation relatives au crédit immobilier et, partant ne relèvent pas de la prescription biennale ; que pour écarter la finalité professionnelle du prêt, l'arrêt relève que Mme X... s'est inscrite au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel, après la souscription de l'emprunt dans le seul but de bénéficier des avantages fiscaux attachés à ce statut ; qu'en statuant ainsi, quand il résulte des propres énonciations de l'arrêt que le financement litigieux n'avait pas été souscrit en vue d'une occupation personnelle du bien immobilier par l'emprunteuse, simple consommateur mais pour ses besoins professionnels, la cour d'appel a violé les articles L 312-2 et L 312-3, 2° du code de la consommation, ensemble l'article L 137-2 du même code.

ALORS, D'AUTRE PART, QUE les prêts destinés à financer une activité professionnelle même accessoire à une autre activité, consistant notamment à procurer, à titre habituel des immeubles ou fractions d'immeubles en jouissance sont exclus du domaine d'application des dispositions du code de la consommation relatives au crédit immobilier et, partant, ne relèvent pas de la prescription biennale ; que pour exclure la finalité professionnelle du prêt litigieux, l'arrêt relève que Mme X... qui est médecin s'est inscrite au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel, postérieurement à l'octroi du prêt, non pour exercer cette activité, mais dans le seul but de bénéficier des avantages fiscaux attachés à ce statut ; qu'en statuant ainsi, quand il suffit que l'activité professionnelle que le prêt est destiné à financer présente un caractère accessoire à une autre activité, la cour d'appel a violé les articles L 312-3, 2° et L 137-2 du code de la consommation.

ALORS ENFIN QUE seule la personne ayant la qualité de consommateur peut bénéficier de la prescription biennale de l'article L 137-2 du code de la consommation ; que, comme l'avait relevé le juge de l'exécution (jugement p 3 § 1) et, comme le faisait valoir la société Lyonnaise de Banque dans ses conclusions signifiées le 15 juillet 2015 (p 5 § 8 et s), le prêt litigieux s'inscrivait dans une opération immobilière d'envergure, Mme X... ayant acquis au moyen de vingt huit emprunts, représentant un investissement de plus de 6 millions d'euros, vingt huit appartements tous donnés à bail commercial, de sorte que l'emprunteuse ne pouvait bénéficier de la qualité de simple consommateur ; qu'en énonçant le contraire, sans rechercher, comme elle y était invitée, si ces acquisitions immobilières et leur modalités de location n'étaient pas exclusives de toute notion de simple consommation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 137-2 du code de la consommation. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Grenoble , du 17 novembre 2015