

Clauses abusives après l'avis du 11 juillet 2024



**QUELLES
SOLUTIONS**

?





TROIS PISTES :

- La résolution unilatérale
- La validation de la saisie sur les échéances impayées
- La remédiation

Sous réserve
de l'appréciation
souveraine





LA RÉOLUTION UNILATÉRALE

- Pas d'action judiciaire.
- Viser les articles [1224 à 1230](#) du code civil pour les contrats postérieurs au 1^{er} octobre 2016.
- Position prétorienne pour contrats antérieurs au 1^{er} octobre 2016 (Jurisprudence Tocqueville, Civ.1, 13 octobre 1998, n° [96-21.485](#))



LA RÉOLUTION UNILATÉRALE

En principe, la résolution unilatérale a un effet rétroactif ayant pour conséquence l'anéantissement de la totalité du contrat d'origine.

Mais en matière de prêt immobilier régi par le code de la consommation, l'article [L313-51](#) du code de la consommation permet au créancier qui se prévaut de la résolution de réclamer le capital restant dû et les intérêts conventionnels (cet article est issu de la loi Scrivener du 13 juillet 1979 et a toujours été repris dans les différentes versions du code de la consommation).



LA RÉOLUTION UNILATÉRALE

En outre, par application de l'article [L313-51](#), alinéa 2 (7%), le créancier pourrait même se prévaloir de la clause pénale sous réserve de la limite posée par l'article [1231](#) code civil

Autre effet de la résolution unilatérale : certaines clauses survivent à la résolution (article [1230](#) code civil).



LA RÉOLUTION UNILATÉRALE

Pour la mise en œuvre de la résolution unilatérale, trois conditions cumulatives à respecter :

- une inexécution suffisamment grave (1224 code civil) ; une seule échéance ne répondrait pas à cette condition. Il faudrait à la louche six mois d'impayés ;
- mettre en demeure le débiteur et lui laisser un délai raisonnable pour payer ces six mois ; s'appuyer sur 1226 et L.313-51 et prévoir la résolution du contrat s'il ne s'exécute pas. Un mois voire deux mois pour régler ces six mois d'arriérés serait raisonnable, a priori ;
- notifier au débiteur la résolution du contrat et les raisons qui la motivent, par une nouvelle lettre adressée au débiteur, une fois le délai de régularisation expiré.



VALIDATION DE LA SAISIE SUR LES ÉCHÉANCES IMPAYÉES

Pour la saisie-immobilière, l'article [R.321-3](#) du code des procédures civiles d'exécution dispose notamment dans son dernier alinéa que la nullité du commandement n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier

Toutefois, il faudra que la créance recalculée ne soit pas dérisoire car alors, la saisie pourrait être considérée comme disproportionnée.

Il en sera de même pour les autres voies d'exécution.



VALIDATION DE LA SAISIE SUR LES ÉCHÉANCES IMPAYÉES

Quel est le montant d'échéances impayées susceptible d'être retenu dans le jugement d'orientation :

- Si le titre est une décision de justice : ne resterait que le montant des échéances impayées à la date de la déchéance du terme mais cette position n'est pas unanime : O.Salati, Gaz.Pal. n° 31 du 1er octobre 2024, p.39 à 41 ; N.Fricero, Revue des commissaires de Justice, n° 5, sept.-oct.2024, p.14 à 17.
- Si le titre est un acte notarié : là le calcul se fera sur toutes les échéances impayées dues soit à la date de la saisie, soit à la date où le juge statue.

La créance qui doit être mentionnée dans le jugement d'orientation (article R. 322-18 du code des procédures civiles d'exécution) pouvant être actualisée à la date du jugement d'orientation et donc peut être revue à la hausse (Civ.2, 24 septembre 2015, n°[14-20.009](#)) mais le demander par conclusions.



VALIDATION DE LA SAISIE SUR LES ÉCHÉANCES IMPAYÉES



Si la saisie est poursuivie sur les seules échéances impayées, le créancier pourrait se prévaloir de la déchéance du terme lorsque le contrat contient une clause stipulant que la vente de l'immeuble est une cause de déchéance du terme avec trois remarques :

- Cette clause ne devrait pas être déclarée non écrite car elle n'instaure aucun déséquilibre significatif. Elle ne doit pas être vue comme la source d'un déséquilibre significatif car elle est la source du crédit immobilier : je te prête pour acheter un immeuble (rapp. pour illustrer cette position Civ.1, 24 janvier 2024, n° [22-12.222](#) la clause de déchéance en cas de non-affectation du prêt n'est pas une clause abusive).
- Il faut bien demander au juge, s'il répute non écrite la clause de déchéance du terme fondée sur la défaillance du débiteur, de limiter la sanction à cet alinéa et de ne pas faire tomber la clause dans son ensemble. La Cour de cassation a validé la divisibilité de la clause (1re civ., 2 juin 2021, n° [19-22.455](#))
- Par ailleurs, l'article [L.322-14](#) du code des procédures civiles d'exécution dispose que le versement du prix ou sa consignation et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute sûreté publiée du chef du débiteur à compter de la publication du titre de vente, ce qui rend exigible les créances hypothécaires.



[L.313-49-1](#) du code
de la consommation

LA REMÉDIATION

Dernière solution, profiter de la renégociation pour, dans le nouvel échéancier, en profiter pour intégrer par avenant une modification de la stipulation d'exigibilité anticipée.

Trois difficultés :

- Faire signer l'emprunteur,
- Attention au dol,
- Bien rédiger la nouvelle clause de déchéance du terme :
 - déterminer l'étendue de l'inexécution requise : caractère suffisamment grave. La CJUE avait retenu que pouvait présenter cette condition, une échéance impayée pendant plus de trente jours (CJUE, 8 décembre 2022),
 - fixer le délai de régularisation à compter de la mise en demeure : un délai de deux mois semble sécurisant.



FIN,
maintenant, au travail...

