

21 mai 2026

Cour de cassation

Pourvoi n° 25-70.025

Deuxième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2026:C215008

Titres et sommaires

JUGE DE L'EXECUTION

Texte de la **décision**

Entête

Demande d'avis
n°F 25-70.025

Juridiction : le tribunal judiciaire de Lille

OG

Avis du 21 mai 2026

n° 15008 P+B

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

COUR DE CASSATION

Deuxième chambre civile

Vu les articles L. 441-1 et suivants du code de l'organisation judiciaire et 1031-1 et suivants du code de procédure civile ;

La deuxième chambre civile de la Cour de cassation a rendu le présent avis sur le rapport de Mme Chevet, conseillère référendaire, et les conclusions de Mme Trassoudaine-Verger, avocate générale, entendue en ses observations orales ;

Moyens

Énoncé de la demande d'avis

1. La Cour de cassation a reçu le 22 décembre 2025, une demande d'avis formée le 15 décembre 2025 par le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Lille, en application des articles L. 441-1 et suivants du code de l'organisation judiciaire et 1031-1 et suivants du code de procédure civile, dans une instance opposant M. [Y] et la société CIC Nord Ouest.

2. La demande est ainsi formulée :

« Lorsqu'à l'occasion d'une procédure de saisie immobilière, la clause de déchéance du terme du prêt dont se prévaut la partie poursuivante est déclarée abusive et, comme telle réputée non écrite, le juge de l'exécution doit-il mentionner la créance du poursuivant pour les seules échéances du prêt échues et non payées spécifiquement visées et liquidées dans le commandement de payer valant saisie immobilière ou peut-il actualiser la créance à mentionner ? Si oui, jusqu'à quelle date est-il tenu d'actualiser la créance à mentionner : jusqu'au jour du commandement de payer valant saisie immobilière, jusqu'au jour de l'audience d'orientation ou jusqu'au jour où il statue ? »

Motivation

Examen de la demande d'avis

3. La demande d'avis est relative à l'office du juge de l'exécution, en matière de saisie immobilière fondée sur un acte notarié revêtu de la formule exécutoire, lorsqu'il constate le caractère réputé non écrit d'une clause de déchéance du terme qu'il déclare abusive.

4. Cette question de droit, qui est nouvelle et qui présente une difficulté sérieuse, est susceptible de se poser dans de nombreux litiges. La demande d'avis est, dès lors, recevable.

I. La jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne et de la Cour de cassation

5. En préambule, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que la Cour de justice de l'Union

Européenne a dit pour droit que l'autorité de la chose jugée ne fait pas obstacle, en soi, à ce que le juge national soit tenu d'apprécier, sur la demande des parties ou d'office, le caractère éventuellement abusif d'une clause, même au stade d'une mesure d'exécution forcée, dès lors que cet examen n'a pas déjà été effectué à l'occasion du précédent contrôle juridictionnel ayant abouti à la décision revêtue de l'autorité de la chose jugée (CJUE, arrêt du 26 janvier 2017, Banco Primus, C-421/14).

6. Dans le prolongement de cette jurisprudence, la chambre commerciale de la Cour de cassation, sur avis de la deuxième chambre civile, a dit qu'un débiteur soumis à une procédure collective contre lequel a été rendue une décision, irrévocable, admettant à son passif une créance au titre d'un prêt immobilier, qu'il avait souscrit antérieurement en qualité de consommateur, peut, à l'occasion de la procédure de saisie immobilière d'un bien appartenant à ce débiteur, mise en oeuvre par le créancier auquel la déclaration d'insaisissabilité de l'immeuble constituant la résidence principale du débiteur est inopposable, nonobstant l'autorité de la chose jugée attachée à cette décision, soulever, à l'audience d'orientation devant le juge de l'exécution, une contestation portant sur le caractère abusif d'une ou plusieurs clauses de l'acte de prêt notarié, dès lors qu'il ressort de la décision revêtue de l'autorité de la chose jugée que le juge ne s'est pas livré à cet examen (Com., 8 février 2023, pourvoi n° 21-17.763, publié).

7. Par un arrêt du 13 avril 2023, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que, lorsqu'il est saisi d'une contestation relative à la créance, le juge de l'exécution est tenu, même en présence d'une décision revêtue de l'autorité de la chose jugée sur le montant de la créance, d'examiner d'office si les clauses insérées dans le contrat conclu entre le professionnel et le non-professionnel ou consommateur ne revêtent pas un caractère abusif, pour autant qu'il dispose des éléments de droit et de fait nécessaires à cet effet, sauf s'il ressort de l'ensemble de la décision revêtue de l'autorité de la chose jugée qu'il a été procédé à cet examen (2e Civ., 13 avril 2023, pourvoi n° 21-14.540, publié).

8. Saisie d'une demande relative aux conséquences des jurisprudences précitées, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, après avoir rappelé le principe de proportionnalité, constituant un principe général de droit de l'Union européenne, qui exige que la réglementation nationale mettant en oeuvre ce droit n'aille pas au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre les objectifs poursuivis (CJUE, arrêt du 15 juin 2023, Bank M., C-520/21, paragraphes 68 et 73), a dit qu'elle est d'avis que, lorsque le juge de l'exécution répute non écrite une clause abusive, le titre exécutoire est privé d'effet en tant qu'il applique la clause abusive réputée non écrite et que le juge de l'exécution est tenu de calculer à nouveau le montant de la créance selon les dispositions propres aux mesures d'exécution forcée dont il est saisi. Elle a précisé que le juge de l'exécution tire ensuite toutes les conséquences de l'évaluation de cette créance sur les contestations des mesures d'exécution dont il est saisi et que, lorsqu'il constate que le débiteur ne doit plus aucune somme, il doit ordonner la mainlevée de la mesure (Avis de la Cour de cassation, 11 juillet 2024, n° 24-70.001, publié).

9. Il s'agit de déterminer quel est l'office du juge confronté à une clause abusive dans l'acte notarié fondant la saisie immobilière. La réponse à cette question implique d'abord de rappeler les principes et les règles applicables à la procédure de saisie immobilière.

II. Les principes et règles applicables à la saisie immobilière

10. Selon l'article L. 311-2 du code des procédures civiles d'exécution, tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière dans les conditions fixées par le livre III de ce code et par les dispositions qui ne lui sont pas contraires du livre Ier.

11. Selon l'article R. 321-3 du même code, la nullité du commandement de payer valant saisie immobilière n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier.

12. En application de l'article R. 322-15, alinéa 1er, du code des procédures civiles d'exécution, à l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

13. Aux termes de l'article R. 322-18 du même code, le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires.

14. En application de ces textes, la Cour de cassation juge que, si le prêteur a délivré à l'emprunteur un commandement de payer les mensualités échues et impayées et le capital restant dû, alors que la déchéance du terme n'a pas été régulièrement prononcée, le commandement de payer valant saisie demeure valable à concurrence du montant de ces mensualités (1re Civ., 16 juin 2021, pourvoi n° 19-17.940, n° 18-25.320 ; 2e Civ., 14 septembre 2023, pourvoi n° 21-25.453).

15. La Cour de cassation affirme, par ailleurs, que le juge de l'exécution est tenu à l'audience d'orientation de vérifier que le montant de la créance est conforme aux énonciations du titre exécutoire fondant les poursuites, en application des dispositions de l'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution, que le débiteur conteste ou non ce montant (Avis de la Cour de cassation, 12 avril 2018, n° 18-70.004, publié), sans être lié par le montant de la créance mentionnée dans le commandement de payer valant saisie (2e Civ., 24 septembre 2015, pourvoi n° 14-20.009, publié).

16. Pour fixer le montant de la créance en application de l'article R. 322-18 précité, le juge de l'exécution n'est, en revanche, pas tenu, en l'absence de demande en ce sens, d'actualiser d'office dans le jugement d'orientation le montant en principal, frais, intérêts et autres accessoires de la créance réclamée dans le commandement valant saisie immobilière (2e Civ., 1 février 2018, pourvoi n° 16-28.066, publié).

III. Les réponses aux questions posées

17. Il convient de rappeler que le juge de l'exécution est soumis aux principes directeurs du procès civil, énoncés aux dispositions liminaires du Titre Ier du Livre Ier du code de procédure civile.

18. Par conséquent, lorsque le juge envisage de relever d'office le caractère abusif d'une clause de déchéance du terme, il doit, en application de l'article 16 du code de procédure civile, solliciter les observations préalables des parties sur ce moyen.

19. En outre, il fixe la créance dans la limite des demandes des parties, conformément à l'article 4 du code de procédure civile. Il peut les inviter à actualiser le montant de la créance en considération du caractère non écrit de la clause abusive.

20. Il en résulte que, si un décompte actualisé est produit, le juge, pour mentionner la créance du poursuivant dans le jugement d'orientation, prend en considération, dans la limite des demandes des parties, le cas échéant jusqu'au jour où il statue, les échéances impayées devenues exigibles par l'écoulement du temps en application du contrat de prêt notarié, et portées par cet acte valant titre exécutoire au sens de l'article L. 111-3 du code des procédures civiles d'exécution.

21. Ces échéances devenues exigibles, en application du contrat de prêt et de son tableau d'amortissement, sont, en premier lieu, les mensualités impayées échues avant le prononcé de la déchéance du terme visées en tant que telles par le décompte du commandement de payer valant saisie, en deuxième lieu, les mensualités impayées dont le terme est parvenu à échéance entre la date de la déchéance du terme irrégulièrement prononcée et la date de la mesure d'exécution pratiquée, et en troisième lieu, les mensualités impayées échues postérieurement au commandement jusqu'à la date du jugement d'orientation.

22. En revanche, si aucun décompte actualisé n'est produit, le juge de l'exécution ne peut retenir que les mensualités impayées échues avant la date de la déchéance du terme irrégulièrement prononcée, qui figurent en tant que telles dans le décompte du commandement de payer valant saisie.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

EST D'AVIS QUE :

1°/ Si un décompte actualisé est produit, le juge, pour mentionner la créance du poursuivant dans le jugement d'orientation, prend en considération, dans la limite des demandes des parties, le cas échéant jusqu'au jour où il statue, les échéances impayées devenues exigibles par l'écoulement du temps en application du contrat de prêt notarié, et portées par cet acte valant titre exécutoire au sens de l'article L. 111-3 du code des procédures civiles d'exécution. Ces échéances devenues exigibles, en application du contrat de prêt et de son tableau d'amortissement, sont, en premier lieu, les mensualités impayées échues avant le prononcé de la déchéance du terme visées en tant que telles par le décompte du commandement de payer valant saisie, en deuxième lieu, les mensualités impayées dont le terme est parvenu à échéance entre la date de la déchéance du terme irrégulièrement prononcée et la date de la mesure d'exécution pratiquée, et en troisième lieu, les mensualités impayées échues postérieurement au commandement jusqu'à la date du jugement d'orientation

2°/ Si aucun décompte actualisé n'est produit, le juge de l'exécution ne peut retenir que les mensualités impayées échues avant la date de la déchéance du terme irrégulièrement prononcée, qui figurent en tant que telles dans le décompte du commandement de payer valant saisie.

Dit que, par application de l'article 1031-6 du code de procédure civile, le présent avis sera publié au Journal officiel de la République française ;

Fait à Paris et mis à disposition au greffe de la Cour le 21 mai 2026, après examen de la demande d'avis lors de la séance du 5 mai 2026 où étaient présents, conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire : Mme Martinel, présidente, Mme Chevet, conseillère référendaire rapporteure, Mme Durin-Karsenty, conseillère doyenne, M. Delbano, Mme Vendryes, Mme Caillard, M. Becuwe, M. Nuttens, conseillers, Mme Techer, Mme Latreille, M. Montfort, Mme Barrès et Mme Hulak, conseillères référendaires, Mme Trassoudaine-Verger, avocate générale, et Mme Gratian, greffière de chambre ;

Travaux Préparatoires

Rapport du conseiller

[TÉLÉCHARGER \(2570025_RAPPORT.PDF - 543 KB\) >](#)

Avis de l'avocat général

[TÉLÉCHARGER \(2570025_AVIS.PDF - 195 KB\) >](#)

Décision **attaquée**

Tribunal judiciaire de lille
15 décembre 2025 (n°24/00102)

Textes **appliqués**

Articles L. 441-1 et suivants du code de l'organisation judiciaire et 1031-1 et suivants du code de procedure civile.

Les **dates clés**

- Cour de cassation CIV.2 21-05-2026
- Tribunal judiciaire de Lille 15-12-2025