

Le recouvrement forcé à l'épreuve
de la jurisprudence actuelle sur les clauses abusives
de déchéance du terme



MARDI 20 OCTOBRE 2026

De 18h00 à 19h00

Intervenants

Carolina CUTURI-ORTEGA

Avocate au barreau de Bordeaux, membre de l'AAPPE

Vincent RIEU

Avocat au barreau de Montpellier, administrateur de
l'AAPPE



DECHEANCE DU TERME ET CLAUSES ABUSIVES

Thème de l'atelier :

« Après le tsunami créé par la jurisprudence de la CJUE (Arrêt Banco Primus du 26 janvier 2017), suivie par la Cour de cassation, puis par l'avis de la Cour de cassation du 11 juillet 2024, le moment est venu de dresser un premier bilan d'étape de l'abondante jurisprudence, afin de faire ressortir les grands principes qui en résultent et d'adapter nos procédures d'exécution. »





Introduction :

Neutraliser la déchéance du terme sans anéantir la créance. Dix ans de jurisprudence sur la clause de déchéance du terme abusive

La Cour de cassation n'a pas remis en cause le principe de la créance mais l'étendue de son exigibilité. D'une question simple, la clause est-elle abusive ?, on est passé à une question beaucoup plus complexe : les effets et les conséquences du caractère abusif de la clause.

Pendant des décennies, la clause de déchéance du terme a été une clause de style, peu contestée. La jurisprudence de la CJUE, relayée par la Cour de cassation, avec **notamment l'avis du 11 juillet 2024**, ont créé un tsunami judiciaire : plus de 2 400 décisions de tribunaux judiciaires et plus de 1 600 arrêts de cours d'appel entre 2024 et 2026. Après ce tsunami, le moment est venu de dresser **un premier bilan d'étape**.

Ce bilan poursuit deux objectifs : faire ressortir les grands principes qui se dégagent de cette jurisprudence abondante (Première partie) et en tirer les conséquences pour **adapter les stratégies de recouvrement** (Deuxième partie).

Ce bilan tient en une idée simple : **la créance ne disparaît pas, mais son exigibilité est différée**.



les Ateliers d'échanges

Le recouvrement forcé à l'épreuve de la jurisprudence actuelle
sur les clauses abusives de déchéance du terme

Carolina CUTURI-ORTEGA

Avocate au Barreau de Bordeaux, membre de l'AAPPE

Vincent RIEU

Avocat au barreau de Montpellier, administrateur de l'AAPPE

Première partie : La synthèse des principes dégagés par la jurisprudence sur les clauses abusives de déchéance du terme.

Cette jurisprudence qui s'est développée en 3 temps, trouve une limite importante dans l'exercice du recours personnel de la caution.





I. Le temps de la détermination des critères du caractère abusif des clauses de déchéance du terme

A. Les critères du caractère abusif des clauses de déchéance du terme.

Le socle est européen. L'arrêt Banco Primus (CJUE, 26 janv. 2017, C-421/14) invite le juge à apprécier quatre éléments : le caractère essentiel de l'obligation inexécutée, la gravité de l'inexécution au regard de la durée et du montant du prêt, le caractère dérogatoire de la clause et l'existence de moyens permettant au consommateur d'y remédier. Sur renvoi préjudiciel de la Cour de cassation (Civ.1re, 16 juin 2021, n°20-12.154) la CJUE précise qu'il s'agit d'un faisceau d'indices, ni cumulatifs ni alternatifs, faisant parti de l'ensemble des circonstances entourant la conclusion du contrat concerné (CJUE, 8 déc. 2022, C-600/21).





Pour la Cour de cassation, une clause de déchéance du terme n'est pas abusive si elle répond à trois exigences :

- **une mise en demeure préalable**, sauf stipulation expresse non équivoque (Civ. 1re, 3 juin 2015, n° 14-15.655 ; 10 nov. 2021, n° 19-24.386 ; Civ.1er 24 janvier 2024, n°22 12.222) ;
- **un préavis d'une durée raisonnable** : huit jours ou 15 jours sont insuffisants (Civ. 1re, 22 mars 2023, n° 21-16.044 ; Civ. 1re, 29 mai 2024, n° 23-12.904) ;
- **l'absence de pouvoir discrétionnaire du prêteur** sur le moment et les conditions de l'exigibilité.

Le caractère abusif s'apprécie **in abstracto**, **au moment de rédaction de la clause** (Civ. 1re, 29 mai 2024, 23-12.904).

La jurisprudence fait une application rigoureuse de ces critères.





Le tribunal judiciaire de Paris répute non écrite la clause d'exigibilité immédiate laissant à l'entière appréciation du prêteur le délai séparant la mise en demeure de la résiliation du contrat et juge indifférente la manière dont elle a été mise en œuvre (TJ Paris, 11 janv. 2024, n° 23/00185).

La durée du préavis reste le point important. La tendance majoritaire exige au moins 30 jours (CA Paris, 8 janv. 2026, n° 25/06636). 2

Un délai de 15 jours prévu contractuellement ne constitue pas un préavis raisonnable (Cassation, Civ.1ère, 29 mai 2024, n°23-12.904).

Un courant minoritaire apprécie le délai au regard du **montant de l'arriéré** : 15 jours jugés suffisants pour un impayé de 747,48 € (CA Riom, 18 mars 2026, n° 25/00209), 10 jours pour 1 179,10 € (CA Montpellier, 16 avr. 2026, n° 25/03037), 15 jours « matériellement suffisant » au regard des mensualités (CA Versailles, 16 avr. 2026, n° 25/01208). Ce courant se heurte à l'appréciation in abstracto posée par la Cour de cassation.



B. L'office du juge

- Le juge doit relever d'office le caractère abusif d'une clause dès qu'il dispose des éléments de fait et de droit nécessaires (Civ. 1re, 10 octobre 2018, n°17-20.441 ; Civ. 1re, 22 mars 2023, n°21-16.476).

Le caractère abusif peut être soulevé à tout moment. La concentration des moyens n'y fait pas obstacle (Civ. 1re, 2 février 2022, n°19-20.640).

Le caractère abusif de la déchéance du terme peut être soulevé la première fois en appel. La Cour de cassation échappe à cette obligation.

La Cour de cassation ne relève pas l'abus d'office, mais censure le juge du fond qui disposait des éléments et ne l'a pas fait.

- La deuxième chambre étend ce devoir au juge de l'exécution, **même lorsqu'une décision revêtue de l'autorité de la chose jugée a statué sur le montant de la créance**, sauf si cette décision a déjà opéré le contrôle.





Lorsqu'il est saisi d'une contestation relative à la créance dont le recouvrement est poursuivi sur le fondement d'un titre exécutoire relatif à un contrat, **le juge de l'exécution est tenu**, même en présence d'une précédente décision revêtue de l'autorité de la chose jugée sur le montant de la créance, sauf lorsqu'il ressort de l'ensemble de la décision revêtue de l'autorité de la chose jugée que le jugement s'est livré à cet examen, et pour autant qu'il dispose des éléments de droit et de fait nécessaire, **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 (Civ. 2e, 13 avr. 2023, n° 21-14.540 ; Com., 8 février 2023, 21-17.763).





- Nonobstant l'article R311-5 du CPCE, selon lequel aucune contestation ne peut être formée après l'audience d'orientation, à moins qu'elle porte sur les actes de procédure postérieurs, la Cour de Cassation a admis implicitement la possibilité pour le débiteur de soulever, pour la première fois en appel du jugement d'orientation, le caractère abusif de la clause de déchéance du terme du prêt notarié, et permet au créancier de faire une demande incidente en appel tendant à tirer les conséquences sur le montant de sa créance de l'éventuel caractère non écrit de cette clause (Civ. 2, 11 juin 2026, n°25-11.291).
- En ce qui concerne **la prescription de l'action en responsabilité** : si le réputé non écrit de la clause de déchéance du terme est **imprescriptible**, l'action indemnitaire du débiteur fondée sur 3 les conditions de la déchéance se prescrit par cinq ans à compter de celle-ci (art. 2224 C. civ. ; CA Colmar, 5 nov. 2025, n° 24/01699).





II. Le temps des conséquences : neutraliser l'effet de la déchéance du terme sans anéantir la validité du titre exécutoire

Les conséquences du caractère réputé non écrit d'une clause abusive de déchéance du terme font l'objet de l'avis de la Cour de cassation, deuxième chambre du 11 juillet 2024, 24 70.001.





A. Le juge de l'exécution constate la clause abusive, il ne modifie pas le titre exécutoire

En cas de saisie immobilière, le juge de l'exécution peut constater dans le dispositif de sa décision que la clause est réputée non écrite, si la question n'a pas été tranchée par le jugement, titre exécutoire fondant les poursuites.

Le Juge de l'exécution ne peut pas remettre en cause les autres dispositions du titre exécutoire et notamment le principe de la créance. Il ne peut prononcer la résolution du contrat.

Le titre est **privé d'effet en tant qu'il applique la clause abusive**, mais demeure valable pour le reste. Conformément à la jurisprudence européenne la clause est réputée n'avoir jamais existé, et le consommateur doit être replacé dans la situation qui aurait été la sienne sans elle (CJUE, 15 juin 2023, C-520/21, Bank M.). Le contrat survit, l'échéancier contractuel continue de courir.





B. La déchéance est neutralisée, la créance est recalculée

Le juge doit **recalculer la créance** en écartant les effets de la déchéance du terme et en ne retenant que les échéances impayées. Une mise en demeure régulière ne régularise pas une déchéance fondée sur une clause réputée non écrite (Civ. 2e, 3 oct. 2024, n° 21-25.823).

Les juges du fond en tirent trois issues :

- **le cantonnement** de la saisie aux échéances impayées (CA Reims, 11 mars 2025, n° 24/01877) ; sous réserve de la proportionnalité de la saisie
- **la mainlevée**, lorsqu'aucun impayé ne subsiste (CA Metz, 11 sept. 2025, n° 24/00859) ;
- **la nullité du commandement** (CA Nîmes, 25 sept. 2025, n° 24/01912). Cette solution paraît excessive : le commandement délivré pour une somme supérieure à la dette reste valable à concurrence de ce qui est dû (Civ. 3e, 6 mai 1998, n° 96-14.339).





Cette neutralisation de la clause de déchéance du terme suscite deux observations :

- La première porte sur la **prescription** : seules les échéances impayées restent exigibles, et chacune se prescrit à compter de sa propre date d'échéance.
- La seconde porte sur la volonté du créancier de tenter de **contourner** la clause de déchéance du terme réputée non écrite : le juge de l'exécution en matière de saisie immobilière est incompétent pour prononcer une résolution judiciaire. La résolution judiciaire formée pour la première fois en appel est irrecevable (CA Nîmes, 25 sept. 2025 n°24/01912), par contre il pourrait valider la résolution par notification (article 1224 et 1226 du code civil).



III. Le temps de la précision des effets et des modalités des poursuites en présence d'une clause de déchéance du terme abusive.

A. Un champ d'application à géométrie variable

- La contrôle du caractère abusif des clauses de déchéance du terme s'applique aux contrats conclus entre un professionnel (prêteur) et un consommateur ou non professionnel (emprunteur), conformément aux articles L212-1 et L212-2 du code de la Consommation.

Si les principales décisions ont été rendues dans le cadre de prêts immobiliers, la jurisprudence n'est pas limitée par cette seule catégorie de crédit.

Ainsi dans un avis du 8 octobre 2025, la première chambre civile de la Cour de cassation (25 70.016) **indique qu'une clause de déchéance du terme figurant dans un contrat de crédit à la consommation conclu à partir du 1er mai 2011 n'est pas susceptible d'être qualifiée d'illicite, mais peut en revanche être qualifiée d'abusive.**





- La jurisprudence adopte une position stricte à l'égard des personnes morales et exclue du bénéfice des dispositions relatives aux clauses abusives par exemple :
 - Une SCI ayant acquis un bien conforme à son objet social au motif qu'elle avait agi en qualité professionnel, même si le bien constituait une habitation personnelle (CA Paris, 26 mars 2026, n° 25/08475).
 - Des investisseurs immobiliers (débiteurs à titre personnel dans le cadre d'une saisie immobilière) ayant réalisés de multiples opérations locatives qui ne peuvent être qualifiées de non professionnelles (CA Versailles, 3 sept. 2026, n° 26/01112).
- Certaines juridictions retiennent que le caractère abusif de la clause doit être apprécié in concreto au regard de l'obligation **essentielle** et **l'économie générale du contrat**.

Dès lors l'existence de mécanismes contractuels protecteurs, tels qu'un mécanisme de régularisation, options de modulation ou de suspension des échéances, le réaménagement du prêt, faculté de remboursement anticipée ou encore le recours à un médiateur peut être pris en compte pour apprécier l'existence d'un déséquilibre significatif.





La clause de déchéance n'est pas qualifiée d'abusives car « elle ne prévoit pas une mise en œuvre automatique laissant à prévoir que l'emprunteur ne disposerait d'aucun moyen efficace de s'y opposer » et prévoit « en indiquant les modalités de saisine du médiateur... un mécanisme supplémentaire offert à l'emprunteur pour contrôler l'appréciation de la gravité du manquement susceptible d'emporter l'exigibilité... et le cas échéant s'y opposer... » (CA Versailles, 22 janv. 2026, n° 25/06129).

- Une autre résistance jurisprudentielle minoritaire s'appuie sur la **mise en œuvre loyale** de la clause. La cour d'appel de Bordeaux refuse ainsi de qualifier d'abusives une déchéance prononcée après six mises en demeure adressées sur près de six mois, chacune accordant 30 jours pour régulariser (CA Bordeaux, 2 avr. 2026, n° 25/06037 ; dans le même sens, CA Pau, 10 mars 2026, n° 24/02730 ; CA Amiens, 14 avr. 2026, n° 25/04305). Ce courant jurisprudentiel contredit le principe de l'appréciation du caractère abusif de la clause à la date de rédaction posée par la Cour de cassation.

- Enfin, l'abus est écarté lorsque la clause ne laisse au prêteur aucun pouvoir discrétionnaire : tel est le cas de l'exigibilité attachée à une fausse déclaration ayant déterminé l'octroi du prêt (CA Montpellier, 3 sept. 2026, n° 25/04194).





B. Les modalités de recalcul de la créance demeurant exigible

Avant l'avis du 21/05/2026, la date d'appréciation de la créance restant exigible divisait les juridictions : date du commandement, la moins favorable au créancier (CA Aix-en-Provence, 12 févr. 2026, n° 25/08220), date de l'audience d'orientation (CA Aix-en-Provence, 16 janv. 2025, n° 23/14998 et 18 sept. 2025, n° 24/14650 ; Civ. 2e, 24 sept. 2015, n° 14-20.009), ou date à laquelle le juge statue (CA Paris, 13 nov. 2025, n° 25/02219).

• **L'avis de la Cour de cassation, Civ. 2e, avis, 21 mai 2026, n° 25-70.025** pose trois règles :

1. Le juge peut **actualiser la créance jusqu'au jour où il statue**, dans la limite des demandes et sur production d'un décompte actualisé ;
2. **Il ne le fait pas d'office** : c'est au créancier de le demander ;
3. Si le juge envisage de relever l'abus d'office, **il recueille d'abord les observations des parties.**





La créance restante exigible en matière de saisie immobilière comprend désormais :

- Les échéances impayées antérieures à la déchéance du terme, visées au commandement
- Les échéances échues entre la déchéance irrégulière et la mesure d'exécution ;
- Les échéances échues après le commandement, jusqu'au jugement d'orientation.

En sont exclus le capital restant dû, l'indemnité d'exigibilité anticipée et les intérêts majorés liés à l'exigibilité.

- **Pour nos procédures** : dès qu'il y a un risque concernant le caractère abusif de la clause de déchéance du terme, le créancier doit **systematiquement** solliciter, à titre subsidiaire, l'actualisation de sa créance et produire **un décompte actualisé** avant l'audience d'orientation, ventilé selon les trois catégories d'échéances. À défaut, la créance sera limitée aux échéances visées au commandement, ce qui expose la saisie immobilière au grief de disproportion.

Selon la Cour de cassation, (Civ. 2, 21 mai 2026 n°23-10.643) le juge de l'exécution pour apprécier le caractère disproportionné et abusive de la saisie immobilière, ne peut se borner à comparer la valeur de la créance à celle du bien objet de la mesure d'exécution, mais doit s'assurer, en prenant en compte l'ensemble des éléments propres à la situation du débiteur et en envisageant les autres possibilités de recouvrement plus appropriées et moins intrusives à la disposition du créancier, que cette mesure d'exécution ménage un juste équilibre entre les différents intérêts en jeu.



Deux interrogations demeurent : la divisibilité des causes de déchéance (CA Versailles, 16 oct. 2025 et CA Aix-en-Provence, 7 mai 2026, n° 25/13691), et la cristallisation de la créance au montant du commandement, nonobstant la vente par adjudication (TJ Béthune, 9 avr. 2026, n° 23/00049).

Sur la divisibilité de la clause de déchéance, l'argument de la cour d'appel d'Aix-en-Provence mérite d'être cité : décès, incendie, liquidation judiciaire ou expropriation ne sont susceptibles d'aucune régularisation, de sorte qu'aucun « délai raisonnable » n'a de sens à leur égard. Réputer la clause non écrite pour tous ses cas rendrait impossible le recouvrement là même où il est le plus menacé.

Indépendamment des impayés, pour les autres hypothèses donnant lieu à la déchéance du terme : perte du bien suite à un incendie, décès de l'emprunteur, liquidation judiciaire, emploi des sommes empruntées à d'autres fins, expropriation « aucune réversibilité n'est possible et aucun délai raisonnable ne peut mettre fin à ces circonstances... invalider la clause de déchéance du terme pour l'ensemble de ces cas aurait pour effet de rendre impossible toute demande en paiement et toute mesure d'exécution sur la totalité de la dette... » (CA Aix-en-Provence, 7 mai 2026, n° 25/13691).



IV. La limitation des effets du caractère abusif de la clause de déchéance du terme en cas de recours de la caution

A. L'irrégularité de la déchéance du terme n'affecte pas le recours personnel de la caution

- Sous l'ancien article 2308, alinéa 2 du code civil, la caution qui paie sans avertir le débiteur perd son recours si celui-ci avait les moyens de faire déclarer la dette éteinte.

Or l'irrégularité de la déchéance du terme affecte l'exigibilité, non l'existence de la dette (Civ. 1re, 24 mars 2021, n° 19-24.484 ; Com., 5 mai 2021, n° 19-21.396 ; Civ. 1re, 22 janv. 2025 n°21-18.717).

Le raisonnement tient en une distinction : la déchéance irrégulière rend la dette **inexigible**, elle ne la rend pas **inexistante**. Avant le paiement, l'emprunteur aurait pu opposer à la banque l'irrégularité de la déchéance ; il ne pouvait pas pour autant faire déclarer sa dette éteinte. La condition de l'article 2308, alinéa 2 n'est donc pas remplie, et la caution conserve intact son recours personnel. Les cours d'appel appliquent cette solution de manière homogène (CA Paris, 11 mars 2026, n° 24/16761 ; CA Bordeaux, 26 juin 2025, n° 23/02102).



- **Civ. 1re, 25 mars 2026, n° 24-18.744 et n° 24-20.153** : Le moyen tiré du caractère abusif de la clause de déchéance du terme est inopérant, et la cour d'appel n'était **pas tenue d'examiner** la clause d'office.

La jurisprudence est constante depuis 2022 (Civ. 1re, 9 mars 2022, n° 20-23.687 ; 9 nov. 2022, n° 21-18.806). Une précision est toutefois décisive : la solution vaut pour le recours personnel. Sur le terrain du recours subrogatoire, la caution est substituée dans les droits du créancier ; le débiteur peut alors lui opposer les exceptions qu'il aurait pu opposer à la banque. Le choix du fondement du recours n'est donc pas neutre.



B. Absence de faute de la caution qui paie sans vérifier la régularité de la déchéance du terme

Aucune obligation de vérifier la régularité de la déchéance du terme ne pèse sur la caution avant de payer (**Civ. 1re, 21 janv. 2026, n° 24-10.652**). Le débiteur conserve la possibilité d'appeler la banque en la cause (CA Versailles, 4 déc. 2025, n° 25/00242).

La portée pratique est considérable : le débat sur la clause se déplace. Il ne se tient plus entre l'emprunteur et la caution, mais entre l'emprunteur et la banque, que le débiteur doit attirer à la cause s'il entend obtenir réparation. La caution, souvent un organisme de cautionnement professionnel, se trouve ainsi à l'abri d'un contentieux qui fragilise par ailleurs les poursuites des banques.





C. Une question ouverte : les cautionnements conclus depuis le 1er janvier 2022

La Cour ne s'est pas encore prononcée sous le droit issu de l'ordonnance du 15 septembre 2021. Le nouvel article 2311 reprend la notion de moyens de faire déclarer la dette éteinte, ce qui laisse prévoir une continuité. Mais le nouvel article 2298 permet à la caution poursuivie par le créancier d'opposer toutes les exceptions appartenant au débiteur : une caution poursuivie par la banque pourrait-elle invoquer le caractère réputé non écrit de la clause ? La question reste à trancher.

Pour nos procédures :

- **pour la caution créancière**, le recours personnel reste la voie la plus sûre : le moyen tiré de l'abus est inopérant contre elle, et elle n'a commis aucune faute en payant sans vérifier ;
- **pour le débiteur**, la défense ne passe plus par la caution mais par l'appel en cause de la banque, en responsabilité ou en restitution, en veillant à la prescription quinquennale de cette action ;
- **pour les cautionnements postérieurs au 1er janvier 2022**, la prudence s'impose tant que la Cour ne s'est pas prononcée sur les articles 2298 et 2311 nouveaux.



Conclusion première partie

Si je devais résumer dix ans de jurisprudence en une phrase : la banque n'a rien perdu de sa créance, elle a perdu la maîtrise de son exigibilité.

La reconnaissance du caractère abusif de la clause de déchéance du terme ne fait pas disparaître la dette : elle en redéfinit l'assiette. Le contentieux s'est déplacé de la validité de la clause vers le calcul de ce qui reste exigible.

Reste la question décisive : le créancier peut-il retrouver l'exigibilité du capital autrement ?

C'est précisément un des objets de la **demande d'avis n° 26-70.005**, transmise par le juge de l'exécution de Bobigny : la résolution du prêt authentique anéantit-elle le titre exécutoire ? La créance de restitution est-elle suffisamment liquide pour fonder une saisie ? Le juge de l'exécution peut-il apprécier la gravité de l'inexécution, ou faut-il saisir le juge du fond ?

La Cour de cassation a dit au créancier ce qu'il ne pouvait plus faire. La réponse attendue à la dernière demande d'avis devrait lui dire ce qu'il peut encore faire.

C'est cette stratégie que nous allons maintenant vous présenter.



Deuxième partie : adapter les stratégies de recouvrement face aux clauses abusives de déchéance du terme

La banque n'a rien perdu de sa créance, mais les moyens de poursuivre son recouvrement peuvent différer (le verbe s'entendant à la fois comme transitif et intransitif en l'espèce). Quatre voies s'offrent à elle : engager de façon classique la procédure de saisie immobilière (I), faire prononcer préalablement la résolution par le juge (II), notifier unilatéralement cette résolution (III), ou reconstruire la clause de déchéance du terme par accord (IV).





I. La saisie immobilière classique

A. La poursuite engagée au visa de la déchéance du terme

Cette pratique, détaillée en première partie, risque de s'époumoner dans le temps, à l'aune de la position des juges, jusqu'à ce qu'elle puisse retrouver toutes ses vertus au fur et à mesure que les nouveaux contrats de prêt auront intégré la jurisprudence applicable en retenant un délai de mise en demeure suffisant.

B. La poursuite sur les seules échéances impayées

Le commandement ne vise alors que les échéances impayées. Puis le montant de la créance, peut être actualisé à l'audience d'orientation par le créancier (cf. Partie I).



1) Le vrai risque : la disproportion

CA PARIS, 4 juillet 2024, n° 24/02670. Mainlevée prononcée au motif que : « La voie de la saisie immobilière n'est [...] pas adaptée au recouvrement d'une telle créance de mensualités impayées. »

Ce qui avait cependant emporté la décision n'était pas le montant (15.684,68 €), mais une lacune : la banque justifiait d'une saisie des loyers infructueuse, mais « ne justifie pas avoir recherché si M. [W] disposait d'autres comptes bancaires ».

La Cour de cassation est venue préciser la règle applicable :

Civ. 2e, 21 mai 2026, n° 23-10.643, FS-B. Le juge ne peut comparer la seule valeur du bien au montant de la créance. Il doit prendre en compte « l'ensemble des éléments propres à la situation du débiteur » et « les autres possibilités de recouvrement plus appropriées et moins intrusives à la disposition du créancier ».

Ainsi, on doit pouvoir en retirer les enseignements suivants :

La disproportion ne peut être retenue du seul fait que le montant de la créance est très inférieur à la valeur du bien saisi, mais attention tout de même à ce que le montant de la créance ne soit pas dérisoire.

Le créancier doit s'assurer qu'il n'existe pas de possibilité de recouvrement moins intrusives lui permettant de recouvrer sa créance.



Des décisions rendues depuis par des cours d'appel viennent confirmer cette jurisprudence : **CA VERSAILLES, 2 juillet 2026, n° 26/00578** (5.622,16 euros ; saisie-attribution infructueuse, saisie des rémunérations à 73,09 euros par mois) ; **CA AIX-EN-PROVENCE, 24 sept. 2026, n° 26/03615** (5.502,75 euros ; occupant sans bail, rendant la saisie-attribution impraticable).

Ce n'est donc pas le rapport des montants qui décide, mais l'examen de possibles d'alternatives : dossier à constituer **avant** le commandement, date à laquelle la cour d'Aix apprécie la proportionnalité.

La règle semble aujourd'hui fixée au regard de la décision rendue par la Cour de cassation le 21 mai 2026.



Le Juge peut-il soulever d'office la disproportion ?

La Cour d'appel de PARIS l'a soulevé d'office dans l'arrêt du 4 juillet 2024, débiteur défaillant (**CA PARIS, pôle 1, chambre 10, 4 juillet 2024, n° 24/02670**).

La Cour d'appel de VERSAILLES s'y refuse (2 juillet 2026, n° 26/00578 ; 30 avril 2026, n° 25/07314) : « le juge ne peut procéder d'office à ce contrôle de proportionnalité ».

La Cour de cassation n'a pas tranché ce point.

Le débiteur, lui, est irrecevable s'il n'a pas soulevé le moyen à l'audience d'orientation (CA MONTPELLIER, 16 juin 2026, n° 25/03722). Seule la clause abusive échappe à cette irrecevabilité.



2) L'incidence sur la distribution du prix

En principe : l'adjudication purge le bien « à compter de la publication du titre de vente » (art. L. 322-14 CPCE) : le prêteur perd son hypothèque pour un capital non exigible. D'où les clauses d'exigibilité en cas de vente du bien.

Mais l'adjudication prononcée sur le fondement des seules échéances impayées d'un contrat de prêt contenant une clause d'exigibilité anticipée insérée au sein de la clause contenant la disposition jugée abusive, permet-elle au créancier de faire valoir sa créance totale couvrant le capital restant dû ?

La divisibilité de la clause y invite : « peut être maintenue en partie une clause de déchéance du terme dont seules certaines des causes sont abusives, dès lors qu'en raison de sa divisibilité, la suppression des éléments qui la rendent abusive n'affecte pas sa substance » (Civ. 1re, 2 juin 2021, n° 19-22.455, FS-P).

Par contre, en l'absence de clause prévoyant l'exigibilité totale de la créance, ou si la clause prévoyant l'exigibilité totale est jugée abusive (comme en l'espèce : CA Paris, 11 juin 2026, n° 25/12991, le contrat prévoyait que la déchéance du terme intervenait de plein droit en cas de saisie immobilière, ce qui interdirait en définitive à l'emprunteur de régulariser sa situation alors que la saisie pourrait viser en définitive les seules échéances impayées), le créancier ne peut solliciter le paiement du capital restant dû.

A noter enfin qu'aucune décision de la Cour de cassation n'est intervenue à ce jour pour juger qu'une adjudication, intervenue sur la base d'un jugement d'orientation mentionnant seulement la créance du créancier poursuivant au titre des seules échéances impayées rendrait la créance exigible, et la rédaction des contrats ne couvre pas toujours l'hypothèse de l'exigibilité en cas de cession.



II. La résolution judiciaire

L'article L. 313-51 du code de la consommation permet d'exiger « le remboursement immédiat du capital restant dû, ainsi que le paiement des intérêts échus », outre une indemnité plafonnée à 7 % (art. R. 313-28). Le résultat économique rejoint celui de la déchéance du terme.

Mais le juge de l'exécution n'a pas le pouvoir de prononcer la résolution judiciaire : CA AIX-EN-PROVENCE, 24 sept. 2026, n° 26/03374 (demande irrecevable) ; CA NANCY, 11 juin 2026, n° 25/02377 ; CA NÎMES, 21 mai 2026, n° 26/00355.

Il faut donc une instance au fond. Cependant, les délais qui actuellement courent devant les juridictions pour une procédure au fond rendent cette voie bien longue pour les créanciers.

Pour rappel, la gravité de l'inexécution doit être caractérisée.

Or, si l'arriéré est substantiel pour justifier de la gravité de l'inexécution, se pose alors la question du choix le plus pertinent entre cette procédure et celle de la saisie immobilière directement engagée au titre des seules échéances impayées.



III. La résolution unilatérale

L'article 1226 du code civil est applicable aux contrats conclus à compter du 1er octobre 2016 (CA PARIS, 16 avril 2026, n° 25/12779 ; CA VERSAILLES, 3 sept. 2026, n° 26/00975 ; CA NANCY, 11 juin 2026, n° 25/02377).

Pour mémoire, la doctrine l'admet pour les contrats antérieurs, sur le fondement de la jurisprudence Tocqueville (Gouëzel, n° 2, citant Civ. 1re, 13 oct. 1998, n° 96-21.485, Bull.).

A. Les trois conditions de l'article 1226

- une inexécution suffisamment grave (art. 1224) ;
- sauf urgence, une mise en demeure impartissant un « délai raisonnable » (al. 1er), qui « mentionne expressément qu'à défaut [...] le créancier sera en droit de résoudre le contrat » (al. 2) ;
- si l'inexécution persiste, la notification de « la résolution du contrat et les raisons qui la motivent » (al. 3).



Le créancier agit à ses risques et périls, si celle-ci est contestée par le débiteur, ce qui oblige à agir à la suite d'un nombre d'échéances impayées suffisant, il doit prouver la gravité de l'inexécution.

A noter que la mise en demeure éventuellement délivrée au titre de la clause réputée non écrite n'est évidemment pas valable. Il est impératif d'envoyer une mise en demeure spécifique qui vise le Code civil et le code de la consommation.

La notification de la résolution devra alors mentionner un délai suffisant (2 mois conseillés) à l'emprunteur pour régler l'intégralité des sommes dues à défaut de quoi une procédure de saisie immobilière sera engagée.

Et dans le cadre des contestations pouvant être soulevées devant le juge de l'exécution, il sera demandé à ce dernier de juger que la résolution a été régulièrement prononcée.

Une décision a d'ores et déjà été rendue en ce sens : **CA NÎMES, 21 mai 2026, n° 26/00355** : alors même que la clause du contrat est jugée abusive, le juge de l'exécution « peut [...] juger de la validité d'une déchéance du terme portant résiliation unilatérale du contrat, notifiée par le créancier à son débiteur en dehors de toute clause du contrat ».

Mais en présence d'une application des articles 1224 et 1226 du code civil, le titre exécutoire demeure-t-il pour permettre d'engager des mesures d'exécution ?



B. L'avis attendu

Une demande d'avis n° 26-70.005 a été transmise par le juge de l'exécution de Bobigny à la Cour de cassation contenant les questions suivantes : la résolution du prêt authentique anéantit-elle le titre exécutoire ? la créance de restitution est-elle suffisamment liquide ? le juge de l'exécution peut-il apprécier la gravité de l'inexécution ?

Le professeur Antoine Gouëzel considérait, dans un article du 1er avril 2025 (Gazette du Palais), que « *La résolution affecte uniquement le negotium (l'acte juridique) et non l'instrumentum (l'acte instrumentaire), dont relève l'authenticité et par suite la force exécutoire.* »

Il est regrettable que le périmètre des questions posées à la Cour de cassation ne comprenait pas celle de pouvoir requalifier la résolution en résiliation (CA Versailles, 25 novembre 2025, n° 24/07120). c'est donc l'avis à venir de la Cour de cassation qui permettra de retenir ou d'écarter cette option.

IV. Le protocole transactionnel sans novation

A. Le principe

Le prêt est un contrat consensuel : la forme notariée sert la force exécutoire et l'inscription de la sûreté, non la validité. Les parties peuvent donc le modifier sans forme particulière (art. 1193 du code civil), sans publication.

La créance reste liquide « lorsqu'un acte notarié de prêt revêtu de la formule exécutoire [...] a été modifié par un avenant sous seing privé qui n'a pas opéré novation » (Civ. 2e, 23 mai 2024, n° 21-25.084, F-B ; déjà Civ. 2e, 27 sept. 2018, n° 17-20.675). Sur le titre lui-même : Civ. 2e, 6 mai 2010, n° 09-67.058, Bull.

L'absence de novation conditionne tout. Elle ne se présume pas et « la volonté de l'opérer doit résulter clairement de l'acte » (art. 1330 du code civil) : la stipulation expresse est impérative.

La solution résiderait alors dans la modification de la clause de déchéance du terme afin de substituer un délai de régularisation suffisant au débiteur à celui existant, dans le cadre d'une négociation d'un nouvel échéancier.



B. Ce que jugent les Cours

CA AIX-EN-PROVENCE, 10 sept. 2026, n° 26/01180. Clause abusive et réputée non écrite, saisie pourtant validée : les sommes « sont devenues exigibles, en application du protocole d'accord [...] qui a prorogé la date d'exigibilité des sommes ». L'exigibilité repose sur un fondement autonome, insensible au sort de la clause.

CA RENNES, 20 janvier 2026, n° 25/00662 : hors de tout débat sur une clause abusive. Le protocole reçoit plein effet bien que signé par un seul des deux co-emprunteurs solidaires : la reconnaissance de dette interrompt la prescription à l'égard de l'autre, et « la renonciation par le créancier à la sanction de la déchéance du terme vaut également » pour le non-signataire.

C. Les stipulations à prévoir

- viser l'acte notarié et reproduire en entier la nouvelle clause de déchéance, contenant un nouveau délai de régularisation suffisant (un délai de deux mois est conseillé) ;
- « Le présent protocole n'emporte pas novation. Toutes les autres stipulations de l'acte notarié, et notamment les garanties, demeurent inchangées. » ;
- une reconnaissance de dette chiffrée, interruptive de prescription ;
- la prorogation expresse de la date d'exigibilité et un nouvel échéancier ;
- la renonciation expresse à la déchéance éventuellement prononcée ;
- la signature de tous les co-emprunteurs.

Conclusion

Option	Juge	Ce qu'elle restitue	Risque principal
Saisie sur échéances impayées	JEX	Les mensualités échues	Disproportion ; mainlevée encourue
Résolution judiciaire	TJ, au fond	Capital et intérêts échus	Durée des procédures
Résolution unilatérale	JEX (contrôle de validité)	Capital et intérêts échus	Notification irrégulière ; en attente de l'avis de la Cour de cassation
Protocole sans novation	JEX, sur le titre notarié	L'exigibilité redéfinie	Novation ; simple apurement

La première option est incertaine. La deuxième coûte une instance au fond. La troisième est en risque actuellement, dans l'attente de l'avis de la Cour de cassation. La quatrième suppose un débiteur disposé à signer. La discipline nouvelle tient en une phrase : anticiper le débat sur la clause plutôt que le subir.



les Ateliers d'échanges

A bientôt !



Merci à tous pour votre participation !

Rendez-vous le 15 décembre 2026
pour le prochain atelier.