

## A LA UNE

DBA202g5 **Crédit immobilier : encore une clause de déchéance du terme jugée abusive**

• Cass. 1<sup>re</sup> civ., 29 mai 2024, n° 23-12904

**Crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, au détriment du consommateur exposé à une aggravation soudaine des conditions de remboursement, une clause d'un contrat de prêt immobilier qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat après une mise en demeure de régler une ou plusieurs échéances impayées sans préavis d'une durée raisonnable.**

Nous trouvons aujourd'hui dans la plupart des contrats de crédit immobilier des clauses de déchéance du terme venant sanctionner l'inexécution par le débiteur d'une obligation jugée fondamentale par le prêteur. Or, il n'est pas rare que ces clauses soient contestées en justice.

En l'espèce, les conditions générales du prêt stipulaient qu'en cas de défaillance dans le remboursement des sommes dues par l'emprunteur, le prêteur pourra se prévaloir de l'exigibilité immédiate du prêt en capital, intérêts et accessoires, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire et après mise en demeure restée infructueuse pendant 15 jours.

Cette clause échappait-elle à toute critique ? Pas pour la haute juridiction. Cette dernière se fonde sur l'article L. 132-1 du Code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, mais aussi sur la jurisprudence de la CJUE, et plus particulièrement, deux décisions du 26 janvier 2017 (CJUE, 26 janv. 2017, n° C-421/14, Banco Primus) et du 8 décembre 2022 (CJUE, 8 déc. 2022, n° C-600/21, Caisse régionale de Crédit mutuel de Loire-Atlantique et du Centre Ouest).

La Cour de cassation constate alors que, pour exclure le caractère abusif de la clause stipulant la résiliation de plein droit du contrat de prêt, 15 jours après une simple mise en demeure adressée à l'emprunteur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en cas de défaut de paiement de tout ou partie des sommes dues à leur échéance, la décision de la cour d'appel avait retenu que la déchéance du terme avait été prononcée après une mise en demeure restée sans effet précisant le délai dont les emprunteurs disposaient pour y faire obstacle.

Dès lors, en statuant ainsi, alors que la clause qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat de prêt après une mise en demeure de régler une ou plusieurs échéances impayées sans préavis d'une durée raisonnable crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment du consommateur ainsi exposé à une aggravation soudaine des conditions de remboursement, la cour d'appel avait violé l'ancien article L. 132-1 du Code de la consommation.

Cette solution se situe dans le prolongement d'un arrêt remarqué du 22 mars 2023 (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 22 mars 2023, n° 21-16044 : LEDB mai 2023, n° DBA20117), fondé de la même manière sur les décisions précitées de la CJUE. Elle témoigne du fait que les clauses de déchéance du terme concernées doivent nécessairement être accompagnées d'un préavis d'une durée raisonnable. Elles ne sauraient ainsi se contenter d'évoquer l'envoi d'une mise en demeure (visant pourtant un délai de 15 jours...) restée sans effet. Ce délai de préavis devra en outre être suffisamment long. Or, il ressort de l'arrêt étudié qu'un délai de 15 jours ne l'est peut-être pas (l'arrêt du 22 mars 2023 avait retenu la même solution pour un délai de 8 jours).

On regrettera, pour notre part, le manque de clarté de la décision, qui peut être interprétée par les professionnels de différentes façons.

*Jérôme Lasserre Capdeville, maître de conférences HDR à l'université de Strasbourg*

## SOMMAIRE

## ▶ DEVOIR DE NON-INGÉRENCE

- Investissements atypiques et anomalie apparente 2

## ▶ COMPTE EN BANQUE

- Proposition de loi visant à lutter contre les fermetures abusives de comptes bancaires 2

## ▶ AUTRE INSTRUMENT DE PAIEMENT

- Virement : régime favorable aux prestataires de services de paiement 3

## ▶ CRÉDIT

- Rappel sur le caractère suffisant du délai de préavis de 60 jours 3

## ▶ CAUTIONNEMENT

- Cautionnement consenti par une SA à directoire et conseil de surveillance 4
- Cautionnement et déchéance du terme 4
- Régime du cautionnement de dettes présentes 5
- Mention manuscrite et durée du cautionnement 5

## ▶ AUTRE GARANTIE

- Aval d'une lettre de change 6
- Aval d'un billet à ordre 6

## ▶ PROCÉDURE CIVILE

- Crédit immobilier et appel 7

## ▶ DROIT DES CONTRATS

- Application des règles d'imputation des paiements 7

**Directeur scientifique :**  
Jérôme Lasserre Capdeville

**Directrice de la publication :** Emmanuelle Filiberti

**Responsable de rédaction :** Valérie Malivoir

**Conseil scientifique :** Michel Storck,  
Jérôme Lasserre Capdeville, Marylène Correia,  
Nicolas Érésée

KIOSQUE  
Lextenso

Votre revue OFFERTE sur tous vos écrans