

## DOCTRINE

Le droit au remboursement anticipé  
en droit du crédit immobilier

François Chabas

## JURISPRUDENCE

Validité du testament international rédigé  
dans une langue inconnue du testateur avec un interprète :  
deux pas en avant... un pas en arrière !  
(Cass. ass. plén., 17 janv. 2025, n° 23-18.823)

Véronique Legrand

De la disparition du consentement à l'arbitrage  
(Cass. 1<sup>re</sup> civ., 6 nov. 2024, n° 23-17.615)

Yann Legrand

Ouverture d'une boîte aux lettres et « simples  
constatations initiales » : vers la création d'un nouveau  
type de « non-perquisition » ?  
(Cass. crim., 10 déc. 2024, n° 24-82.913)

Gabriel Stettler

## LES PETITES AFFICHES

---

Votre revue OFFERTE  
sur tous vos écrans

KIOSQUE  
Lextenso

Les Petites Affiches peuvent désormais être citées de la façon suivante : LPA déc. 2021, n° LPA201g1.  
Le numéro de type LPA201g1 est un numéro d'identifiant unique permettant de retrouver directement  
l'article via un moteur de recherche ou sur [www.labase-lextenso.fr](http://www.labase-lextenso.fr)

---

Revue éditée par Lextenso  
1, Parvis de La Défense – 92044 Paris – La Défense (CEDEX)

**Directrice générale, Directrice de la publication** Emmanuelle FILIBERTI  
**Responsable de la rédaction** Céline SLOBODANSKY

Dépôt légal : à parution • N° CPPAP : 1028 T 94724 • ISSN : 2801-4200  
Imprimé par Dupliprint Mayenne • 733, rue Saint Léonard, 53101 Mayenne CEDEX  
sur des papiers produits en Allemagne (couverture, 0 % de fibres recyclées,  
intérieur, 100 % de fibres recyclées), issus de forêts gérées durablement ;  
impact gaz à effet de serre pour un exemplaire : 1 487 g éq. CO<sub>2</sub>

Abonnement : Tél. 01 40 93 40 40 • [relationclients@lextenso.fr](mailto:relationclients@lextenso.fr)  
Abonnement papier + version feuilletable numérique + accès aux articles quotidiens  
sur [www.actu-juridique.fr](http://www.actu-juridique.fr) - France 2025 : 278,73 € TTC - Étranger 2025 : 300,30 €  
Abonnement feuilletable numérique + accès aux articles quotidiens  
sur [www.actu-juridique.fr](http://www.actu-juridique.fr) - France 2025 : 148,05 € TTC - Étranger 2025 : 145 €  
Prix au numéro France : 31,65 € TTC - Prix au numéro étranger : 34,10 €

Toute reproduction, même partielle, est interdite, sauf exceptions prévues par la loi

---



### DOCTRINE

#### **LPA203q8 La modification unilatérale du contrat**

PAGE 3

##### **Hamidou Tangara**

*Le Code civil n'admet la modification du contrat que par consentement mutuel des parties ou dans les hypothèses prévues par la loi. Cette règle manifeste la conception bilatérale du contrat. Toutefois, si l'on peut voir en cette règle l'idée de préserver la prévisibilité contractuelle et la sécurité juridique des parties, elle oublie que le contrat est sujet à évolution. Certaines circonstances exigent que le contrat soit modifié unilatéralement par une partie au nom même de la sécurité juridique de l'ensemble des parties. La présente étude systématise ces circonstances et tente de forger l'admission d'une théorie générale de la modification unilatérale du contrat qui n'est pas incompatible avec la conception bilatérale du contrat.*

#### **LPA203q6 Chien d'assistance judiciaire et aide aux victimes**

PAGE 13

##### **Margaux Camous**

*Le chien d'assistance judiciaire s'impose progressivement dans les pratiques d'aide aux victimes. Son intégration constitue une évolution majeure dans la prise en charge des victimes au sein du système judiciaire. Or l'aide aux victimes est confrontée aux traumatismes profonds provoqués par l'infraction pénale et risquant d'être aggravés par la procédure pénale. En ce sens, le chien d'assistance judiciaire apparaît comme un outil innovant, répondant non seulement aux besoins spécifiques des victimes, mais aussi aux exigences de professionnalisme des intervenants. Il permet de prévenir la victimisation secondaire et de garantir un accompagnement adapté. Il apparaît dès lors opportun de pérenniser son usage.*

#### **LPA203q2 Le droit au remboursement anticipé en droit du crédit immobilier**

PAGE 16

##### **François Chabas**

*Le droit au remboursement anticipé du crédit immobilier vise à renforcer la protection de l'emprunteur. Instauré par le législateur français, il est désormais également encadré par le droit de l'Union européenne. Afin de compenser les pertes du prêteur liées au remboursement anticipé, le législateur a permis l'insertion d'une clause indemnitaire dans le contrat. Néanmoins, cette clause suscite des interrogations quant à sa nature et son utilité.*

### JURISPRUDENCE

#### **LPA203r2 Validité du testament international rédigé dans une langue inconnue du testateur avec un interprète : deux pas en avant... un pas en arrière !**

PAGE 25

##### **Véronique Legrand**

Cass. ass. plén., 17 janv. 2025, n° 23-18.823

*Par un arrêt du 17 janvier 2025, publié et promisé au rapport annuel, l'assemblée plénière annonce une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation en matière de testament international. Jusqu'alors, un tel testament rédigé en une langue inconnue du testateur était frappé de nullité même s'il avait reçu l'assistance d'un interprète. Désormais, elle estime qu'il convient « de juger que la loi uniforme permet qu'un testament soit écrit dans une langue non comprise du testateur dès lors que, dans ce cas, celui-ci est assisté par un interprète répondant aux conditions requises par la loi en vertu de laquelle la personne habilitée à instrumenter a été désignée ». Reste à s'interroger sur la portée réelle de cette nouvelle jurisprudence qui devra s'imposer à la juridiction de renvoi.*

#### **LPA203r1 Missions dans le domaine social de l'obligation de conseil renforcée pour les experts-comptables**

PAGE 30

##### **Mathilde Richevaux**

Cass. com., 6 nov. 2024, n° 22-13.973, F-D

*Les experts-comptables, professionnels du chiffre, voient leur responsabilité élargie s'ils exercent leur mission dans un ou plusieurs aspects du domaine social. Dans ce cas, comme pour les notaires, ils peuvent voir leur responsabilité engagée au titre de leur devoir de conseil.*

**LPA203r0** **L'incidence de la force obligatoire de la promesse unilatérale conclue à long terme sur le caractère réel du prix de vente : éclairages de la Cour de cassation** **PAGE 33**

**Antoinette Koffi-Akpolleh**

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 nov. 2024, n° 21-12.661

*Il y a désormais lieu de retenir, à la lumière de la réforme du droit des obligations et de l'évolution jurisprudentielle, que le promettant souscrivant une promesse unilatérale s'engage irrévocablement à la conclusion d'un contrat définitif, dont la validité des éléments essentiels, notamment du prix, s'apprécie au jour de la souscription de la promesse.*

**LPA203q9** **La prise en compte des 12 mois précédant la délivrance du congé et l'obligation de relogement mise à la charge du bailleur** **PAGE 37**

**Jean-Marie Hisquin**

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 oct. 2024, n° 23-18.067

*Dans un arrêt rendu le 24 octobre 2024, la troisième chambre civile de la Cour de cassation juge que la période à prendre en considération pour le calcul des ressources du locataire âgé de plus de 65 ans pour déterminer si le bailleur, qui lui délivre congé, est tenu, en application de l'article 15, III, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, de lui proposer un relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, est celle des 12 mois précédant la délivrance du congé.*

**LPA203q7** **La cessation immédiate des obligations de l'associé retrayant d'une société à capital variable** **PAGE 42**

**Deen Gibirila**

Cass. com., 18 déc. 2024, n° 23-10.695

*L'associé retrayant d'une société à capital variable cesse, à compter de son retrait, d'être soumis aux obligations découlant de sa qualité d'associé, indépendamment de la date à laquelle les conditions de la reprise de son apport seront, le cas échéant, satisfaites, par application de la combinaison des articles L. 231-1, L. 231-5 et L. 231-6 du Code de commerce.*

**LPA203q5** **De la disparition du consentement à l'arbitrage** **PAGE 45**

**Yann Legrand**

Cass. 1<sup>re</sup> civ., 6 nov. 2024, n° 23-17.615

*La clause d'arbitrage litigieuse prévoyait l'intervention du consul général britannique de Bornéo. La Cour de cassation a estimé que, comme le choix du consul était un élément déterminant du consentement des parties à l'arbitrage, la disparition de cette fonction de consul général britannique de Bornéo entraînait la caducité de la clause compromissoire.*

**LPA203q3** **Ouverture d'une boîte aux lettres et « simples constatations initiales » : vers la création d'un nouveau type de « non-perquisition » ?** **PAGE 49**

**Gabriel Stettler**

Cass. crim., 10 déc. 2024, n° 24-82.913

*Par un arrêt rendu le 10 décembre 2024, la chambre criminelle de la Cour de cassation a jugé que l'ouverture d'une boîte aux lettres sans la présence de l'occupant de l'appartement y étant associé ne s'analyse pas comme une perquisition, mais comme de « simples constatations initiales ». Ce faisant, elle apporte une nouvelle pierre à l'édifice des « non-perquisitions », dont les implications pratiques restent incertaines et dont l'opportunité est discutable.*

Pour soumettre un article à la rédaction, merci d'adresser votre fichier à l'adresse suivante :  
celine.slobodansky@lextenso.fr