Image not found or type unknown

la clause de déchéance du terme et le prêt immobilier

Jurisprudence publié le **01/09/2019**, vu **9171 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Lors d'un contrat de prêt, la banque insère fréquemment une clause de déchéance du terme qui lui permet d'exiger le remboursement anticipé du prêt (capital, intérêts et frais divers)

Lors d'un contrat de prêt, la banque insère fréquemment une clause de déchéance du terme qui lui permet d'exiger le remboursement anticipé du prêt (capital, intérêts et frais divers) en cas de survenance d'un événement prédéterminé, notamment l'inexécution par l'emprunteur d'une de ses obligations.

Il s'agit d'une sanction sévère pour l'emprunteur qui sera tenu de rembourser l'intégralité.

La déchéance du terme emporte de lourdes conséquences pour l'emprunteur.

En effet, l'emprunteur risque de devoir être contraint de payer la totalité du prêt immobilier.

La banque prononce ainsi la résiliation du contrat ce qui a pour effet de rendre exigible immédiatement la totalité des sommes restant dues.

Cette règle concerne tous les prêts, crédits à la consommation comme les prêts immobiliers.

Cette déchéance du terme permet donc à la banque d'engager des poursuites contre l'emprunteur afin d'obtenir sa condamnation à lui payer le capital et les intérêts et parfois une indemnité légale.

Or, très souvent, l'emprunteur ne dispose pas de cette somme et la banque va engager une procédure de saisie immobilière.

La défaillance de l'emprunteur peut être prononcée par le non-paiement d'une seule échéance.

La jurisprudence a imposé au prêteur de respecter une condition préalable avant de notifier la déchéance du terme en ayant jugé qu'il doit délivrer au préalable à l'emprunteur une mise en demeure de régulariser la situation précisant le délai dont il dispose pour faire obstacle à la prononciation de la déchéance du terme sauf disposition expresse et non équivoque du contrat de prêt (Civ.1ère, 3 juin 2015 n°14-15.655).

En cas de mise en demeure restée infructueuse, le constat de la déchéance du terme entraîne la résolution du contrat.

Afin d'éviter une mise en œuvre déloyale, les Tribunaux contrôlent les modalités de mise en œuvre de la clause de déchéance du terme.

I/ le contrôle de la mise en œuvre de la clause de déchéance du terme

Il est de jurisprudence que la clause de déchéance du terme ne peut jouer qu'après une mise en demeure restée sans effet, précisant les manquements reprochés au défaillant.

La Cour de cassation pose le principe de l'exigence d'une mise en demeure préalable au prononcé de la déchéance du terme.

Dans ces conditions, avant de pouvoir se prévaloir de la déchéance du terme, la banque doit adresser une mise en demeure à l'emprunteur défaillant dans ses paiements. Cette lettre de mise en demeure doit préciser le délai dont il dispose pour régulariser et ainsi faire obstacle à la déchéance du terme.

La Cour de Cassation vient de rappeler que la mise en demeure de la banque doit préciser le délai imparti pour faire obstacle à la déchéance du terme Cour de cassation, 1re civ. 27 mars 2019 –

La première chambre civile de la Cour de cassation a rendu un arrêt intéressant le 22 juin 2017 (Civ. 1re, 22 juin 2017, n° 16-18.418,)

Dans cette affaire, une banque avait consenti à un particulier un prêt immobilier remboursable par mensualités constantes sur une durée de vingt ans. Des échéances du prêt étant demeurées impayées, l'établissement de crédit avait sollicité la déchéance du terme et le paiement de sa créance à la suite d'une mise en demeure reçue par l'emprunteur le 5 janvier 2010 et restée infructueuse.

La Cour d'appel a fait droit à la demande de la banque sans vérifier que l'emprunteur avait effectivement signé l'accusé de réception de la mise en demeure.

La Cour de Cassation a donc cassé l'arrêt au visa des articles 1134 et 1324 au motif qu'« il

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

appartient au juge de procéder à la vérification de la signature désavouée au vu des éléments dont il dispose et après avoir, s'il y a lieu, enjoint aux parties de produire tous documents de comparaison » (Civ. 1re, 2 juill. 2014).

Il est donc important de vérifier que l'emprunteur a bien reçu une lettre de mise en demeure, qui lui imparti un délai pour régulariser les échéances impayées.

La jurisprudence a jugé qu'une assignation ne peut remplacer une lettre de mise en demeure dès lors qu'elle n'a pas pour objet de signifier à son destinataire qu'il lui est imparti un délai pour régulariser sa situation et éviter les effets de la clause résolutoire.

Elle ne peut être assimilée à un commandement de payer ou à une mise en demeure (Civ. 1re, 12 juin 2012, n° 11-17.380,).

Une assignation en paiement ne pouvait donc pas valoir déchéance du terme. (Civ. 1re, 22 juin 2017, n° 16-18.41)

Il importe de préciser que si prêt est souscrit par plusieurs emprunteurs, la mise en demeure préalable doit être adressée au prononcé de la déchéance du terme doit être adressé à chacun des co-emprunteurs pour leur être opposable.

Notre cabinet vous accompagne pour assurer votre défense devant le Tribunal d'instance.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil**-juridique.net**: **http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm**

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés