



déchéance du terme et l'emprunteur

Jurisprudence publié le **08/02/2023**, vu **2308 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Lorsque l'emprunteur ne parvient pas à régler ses échéances de prêt , la banque va prononcer la déchéance du terme .

Lorsque l'emprunteur ne parvient pas à régler ses échéances de prêt , la banque va prononcer la déchéance du terme .

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

La jurisprudence impose , depuis plusieurs années, que la banque qui souhaiterait prononcer la déchéance du terme d'un contrat de crédit l'unissant à un emprunteur défaillant, adresse, au préalable, une mise en demeure.

-

1/ sur la nécessité d'une mise en demeure au préalable

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 a, également, admis la possibilité de contrôler des clauses déchéance automatique du terme sur le fondement des clauses abusives.

Si le contrat de prêt d'une somme d'argent peut prévoir que la défaillance de l'emprunteur non commerçant entraînera la déchéance du terme, celle-ci ne peut, sauf disposition expresse et non équivoque, être déclarée acquise au créancier, sans la délivrance d'une mise en demeure restée sans effet, précisant le délai dont dispose le débiteur pour y faire obstacle (Cass. com., 22 juin 2017, no 16-18.418, Bull. civ. IV, no 151).

Si le contrat de prêt prévoit une clause d'exigibilité anticipée des sommes dues, la banque ne pourra prononcer la déchéance du terme qu'après une mise en demeure préalable de l'emprunteur, à défaut de dispense expresse et non équivoque d'un tel envoi par la clause en question. Si cette obligation n'est pas respectée, la créance de la banque au titre du capital du prêt ne sera pas exigible.

(Cass. civ. 1, 11 janvier 2023, n° 21-21.590,)

Les juges sont très exigeants à l'envoi d'une mise en demeure par la banque à l'emprunteur avant de pouvoir prononcer la déchéance du terme.

À défaut de preuve d'une telle mise en demeure préalable le juge devra déclarer la déchéance du terme nulle et non avenue.

Ainsi, il ne pourra condamner l'emprunteur qu'à rembourser les mensualités impayées exigibles, le prêteur ne pouvant obtenir condamnation au titre des sommes qui ne sont pas encore échues et le remboursement devant continuer à s'exécuter selon les modalités prévues dans le prêt

Cette solution, développée jusqu'ici en matière de crédit à la consommation et de crédit immobilier, est donc étendue aux concours accordés aux personnes morales (une SCI) dans le but de financer l'acquisition d'un immeuble à usage locatif, c'est-à-dire un prêt à finalité professionnelle.

2/ sur le caractère abusif de la clause

Il arrive souvent que les emprunteurs invoquent le caractère abusif de la clause pour contester le prononcé de la déchéance du terme.

La clause d'un contrat n'ayant pas fait l'objet d'une négociation individuelle est considérée comme abusive, lorsque, en dépit de l'exigence de bonne foi, elle crée au détriment du consommateur un **déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties** découlant du contrat (Dir. 93/13/CEE du 5-4-1993, art. 3).

Est abusive la clause d'un prêt immobilier consenti à un consommateur prévoyant que les sommes dues seront de plein droit et immédiatement exigibles, sans mise en demeure, en cas d'un retard de plus de trente jours dans le paiement d'un terme.

CJUE 8-12-2022 aff. 600/21, QE c/ CRCAM de Loire-Atlantique et du centre ouest

Le juge saisi apprécie le caractère abusif de la clause litigieuse au regard du déséquilibre qu'elle est susceptible de créer pour le consommateur (C. consom., art. L. 132-1 anc., devenu L. 212-1 ;(Cass. 1^{re} civ., 28 nov. 2018, n° 17-21.625)

La clause qui prévoit sans ambiguïté une exigibilité anticipée du prêt en cas de souscription de mauvaise foi, sans priver l'emprunteur de recourir au juge, n'est pas abusive, même en l'absence de préavis et de défaillance dans le remboursement.

(Cass. 1^{re} civ., 20 janv. 2021, n° 18-24.297, P+I)

Il arrive parfois que certaines clauses prévoient la déchéance du terme, même lorsque les échéances impayées, sont prises en charge par l'assurance.

Il est permis à l'emprunteur de demander au juge de sanctionner le caractère abusif de la clause.

*Le règlement des sommes dues par l'assureur après le prononcé par la banque de la **déchéance** du **terme** d'un **prêt immobilier** ne peut pas entraîner la caducité de cette **déchéance**(. [Cass. 1^e civ. 12-11-2020 n^o 19-16.964 FS-PB](#))*

Les conditions générales des **prêts** stipulaient que « les régularisations postérieures à la **déchéance** du **terme** ne font pas obstacle à l'exigibilité résultant de cette dernière ».

L'emprunteur doit vérifier le contenu de la clause d'exigibilité avant de signer le contrat de prêt .

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53