Image not found or type unknown

la déchéance du terme d'un prêt immobilier

Jurisprudence publié le **08/07/2021**, vu **6451 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La déchéance du terme emporte des conséquences graves pour l'emprunteur , notamment dans le cadre d'un crédit immobilier de sorte que les Tribunaux ont été amenés à se prononcer

La déchéance du terme emporte des conséquences graves pour l'emprunteur , notamment dans le cadre d'un crédit immobilier de sorte que les Tribunaux ont été amenés à se prononcer sur les conditions de sa mise en œuvre, notamment au regard des dispositions du code de la consommation,

A/ la déchéance du terme en présence d'une clause prévoyant une mise en demeure

Dans les contrats de prêt, il est généralement prévu que la déchéance du terme, en cas de défaillance de l'emprunteur, doit être précédée d'une lettre de mise en demeure.

Le rôle dévolu à cette lettre de mise en demeure est essentiel car il permet au débiteur de pouvoir régulariser sa situation et d'éviter l'exigibilité de la dette.

Il est nécessaire que la mise en demeure mentionne le délai accordé à l'emprunteur pour régulariser sa situation.

Le mécanisme de la mise en demeure permet de sanctionner le manquement du débiteur et lui accorde, une dernière chance , pour y remédier.

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, quelle que soit la nature de la défaillance en cause. (Cass. 1re civ., 22 mai 2019, n° 18-13.246, FS-D, X c/ La Société générale : JurisData n° 2019-008571 ; Contrats, conc. consom. 2019, comm. 137).

La Cour de Cassation a rendu un arrêt intéressant où elle précise que
« les juges du fond n'ont pas à rechercher le caractère abusif d'une clause de déchéance du terme qui dispense le prêteur de mettre en demeure l'emprunteur défaillant dès lors qu'il n'est pas fait application de cette clause. En l'espèce, le prêteur avait mis en demeure son débiteur préalablement à la déchéance du terme. » Cass. 1re civ., 22 janv. 2020, n° 19-10.347

Il convient de rappeler que même si la clause écartant l'exigence d'une mise en demeure est licite, elle reste soumise au contrôle du déséquilibre significatif *(*sur le fondement de l'article L. 212-1, du Code de la consommation *Cass. 1re civ., 10 oct. 2018, n° 17-20.441 : JurisData n° 2018-017425 ;*

B/ la nullité de la clause qui prévoit la déchéance du terme sans mise en demeure

La Cour de Cassation a été contrainte de sursoir à statuer , dans l'attente renvoi préjudiciel.

Dans cette affaire, une banque avait consenti par acte notarié du 17 mai 2006 un emprunt de 209 109 € remboursable sur vingt ans à une personne physique afin que ce dernier puisse acquérir un immeuble.

Le contrat prévoyait des « conditions générales » dans lesquelles un article 16-1 précisait que « **les sommes dues seraient de plein droit et immédiatement exigibles, *sans formalité ni mise en demeure*, dans le cas d'un retard de plus de trente jours dans le paiement d'un terme en principal, intérêts ou accessoires »**

Il s'agissait de savoir si un retard de plus de 30 jours dans le paiement d'un seul terme en principal, intérêts ou accessoires, comme le prévoit la clause en cause, peut caractériser une inexécution revêtant un caractère suffisamment grave au regard de la durée et du montant du prêt.

Cette clause permettait donc à la banque de pouvoir prononcer la déchéance du terme, sans mise en demeure préalable et sans aucune possibilité de régularisation possible en présence d'une

Copyright © 2025 Editévolution - Tous droits réservés

mise en demeure.

Il s’agissait donc d’une sanction redoutable pour l’emprunteur qui n’avait pas été averti par l’envoi d’un courrier par la banque , sur les conséquences de l’absence d’une régularisation.

L’emprunteur avait contesté la procédure devant différentes procédures et notamment devant la Cour d’Appel de renvoi, où il était soulevé que la clause était abusive, en l’absence de mise en demeure.

L’emprunteur considérait que la jurisprudence française était contraire à une décision de la CJCE sur la déchéance du terme. Banco Primus *(CJUE, 1re ch., 26 janv. 2017, aff. C-421/14 : JurisData n° 2017-003264).*

'On peut considérer l’existence d’un déséquilibre significatif, lorsqu’une clause permet au prêteur de résilier le contrat sans préavis d'une durée raisonnable et sans laisser à l'emprunteur la possibilité de s'expliquer sur le manquement qui lui est imputé.

La première chambre civile de la Cour de cassation vient de transmettre un renvoi préjudiciel à la Cour de Justice pour préciser notamment le régime des clauses abusive en présence d’une clause qui prévoit la déchéance du terme sans mise en demeure préalable.

Le problème réside dans le fait que la Haute juridiction permet toutefois de contractualiser la mise en demeure.

Plusieurs décisions en témoignent .

Il résulte des articles 1134, 1147 et 1184 du code civil que, 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. (CIVn° 01-02.020, Bull. civ. I, n° 27 ; 3 juin 2015,

La jurisprudence française considère qu’il existe une liberté contractuelle et que les parties peuvent renoncer à la mise en demeure préalable à la condition que le consommateur comprenne l’enjeu de la clause laquelle doit être claire, expresse et non équivoque,

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

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
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés