



# procédure collective et clause abusive d'un prêt immobilier

Jurisprudence publié le **27/06/2023**, vu **755 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Un arrêt récent de la Cour de Cassation vient de marquer une limite à une décision d'admission de créances au passif de la procédure collective.**

Un arrêt récent de la Cour de Cassation vient de marquer une limite à une décision d'admission de créances au passif de la procédure collective.

Il convient de rappeler les faits.

Pour financer l'achat de sa résidence principale, une personne souscrit un prêt bancaire, dont le remboursement est garanti par une hypothèque.

Quelques années plus tard, l'emprunteur - devenu entrepreneur - effectue une déclaration notariée d'insaisissabilité (DNI) de cette résidence.

Deux ans après, la banque prononce la déchéance du terme.

L'emprunteur est mis en redressement puis en liquidation judiciaires et la banque déclare sa créance dans le cadre de la vérification des créances.

La créance de la banque est admise au passif par le juge-commissaire.

La banque (à laquelle la DNI est inopposable) délivre à l'emprunteur un commandement de payer valant saisie immobilière, puis l'assigne à l'audience d'orientation devant le juge de l'exécution, afin que soit ordonnée la vente forcée de l'immeuble.

Devant le juge d'orientation, l'emprunteur s'oppose à cette mesure d'exécution forcée pour faire obstacle à la vente forcée.

Pour se défendre, il va invoquer plusieurs arguments, la prescription de la créance, le caractère non exigible de la créance, se prévalant du caractère abusif de la clause d'exigibilité.

Le débiteur a défendu le moyen que le juge de l'exécution ne pouvait pas se retrancher derrière l'autorité de la chose jugée attachée à la décision d'admission de la créance de la banque pour refuser d'examiner le caractère abusif de la clause d'exigibilité anticipée du contrat de prêt servant de fondement aux poursuites, alors qu'il était tenu d'examiner cette question sur laquelle le juge-commissaire ne s'était pas prononcé.

La décision d'admission d'une créance au passif interdit -elle d'invoquer le caractère abusif d'une clause ?

La cour d'appel de Versailles juge que l'autorité de la chose jugée attachée à la décision d'admission de la créance de la banque interdit ensuite au débiteur d'en contester l'exigibilité devant le juge de l'exécution.

La Cour de cassation censure cette décision,

La Cour de Cassation fait droit à la demande de l'emprunteur sur ce point et censure les juges du fond pour avoir rejeté la contestation du débiteur.

L'autorité de la chose jugée d'une décision du juge-commissaire admettant des créances au passif d'une procédure collective ne doit pas être susceptible de vider de sa substance l'obligation incombant au juge national de procéder à un examen d'office du caractère éventuellement abusif des clauses contractuelles.

Cass. com., 8 févr. 2023, n° 21-17.763 : Act. proc. coll. 2023, comm. 71, obs. K. Salhi ; BRDA 5/23,

L'autorité de la chose jugée, qui est attachée à la décision d'admission, porte sur l'existence, la nature et le montant de la créance admise mais non sur son exigibilité.

Il est donc logique que le juge de l'exécution, statue sur la régularité du commandement de payer valant saisie dénoncé au débiteur et s'assure d'une telle exigibilité alors que le juge-commissaire n'y est quant à lui pas tenu pour décider de l'admission ou non d'une créance au passif de la procédure collective.

En principe, l'autorité de la chose jugée est traditionnellement limitée à ce qui a été vérifié par le juge-commissaire.

La Cour Européenne a déjà statué sur ce point en précisant que l'autorité de la chose jugée ne fait pas obstacle, en soi, à ce que le juge national soit tenu d'apprécier, sur la demande des parties ou d'office, le caractère éventuellement abusif d'une clause, même au stade d'une mesure d'exécution forcée, dès lors que cet examen n'a pas déjà été effectué à l'occasion du précédent contrôle juridictionnel ayant abouti à la décision revêtue de l'autorité de la chose jugée (notamment, CJUE 26-1-2017 aff. 421/14 ; CJUE 17-5-2022 aff. 600/19 ; CJUE 17-5-2022 aff. 693/19 et 831/19).

En conséquence, un débiteur soumis à une procédure collective contre lequel a été prononcée une décision d'admission au passif d'une créance au titre d'un prêt immobilier, peut contester devant le juge de l'exécution le caractère abusif d'une ou de plusieurs clauses de l'acte de prêt notarié, dès lors qu'il ressort de cette décision que le juge qui a admis la créance ne s'est pas livré à cet examen.

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>

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

[www.vente-par-avocats.com](http://www.vente-par-avocats.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53