



Contrat de prêt et déchéance du terme

Jurisprudence publié le 13/10/2024, vu 727 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Dans la quasi -totalité des contrats de crédit immobilier, il y a une clause de déchéance du terme.

Dans la quasi -totalité des contrats de crédit immobilier, il y a une clause de déchéance du terme.

Il est de jurisprudence que si un contrat de prêt de 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.

Il est considéré que la mise en demeure constitue une sommation suffisante afin de caractériser le manquement du débiteur et de l'informer des conséquences de l'inexécution tout en lui offrant une ultime possibilité de s'exécuter.

La mise en demeure, préalable au prononcé par le prêteur de la déchéance du terme conformément à la clause de résiliation prévue à un contrat de prêt, doit comporter une interpellation suffisante de l'emprunteur. (Cass. 1re civ., 4 avr. 2024, n° 21-12.274 :JurisData n° 2024-004685).

Il est nécessaire que la mise en demeure mentionne qu'en cas de défaut de paiement, dans un certain délai, des échéances échues impayées, le prêteur pourra se prévaloir de la déchéance du terme du prêt. Or, tel n'était pas le cas en l'espèce.

Il arrive parfois que ce « délai » ne soit pas jugé raisonnable et que la clause soit déclarée abusive.

▷ Une clause de déchéance peut être considérée comme abusive

Une clause peut être qualifiée d'abusives dès lors que cette dernière conduit à créer un déséquilibre significatif entre le professionnel et le non-professionnel, au détriment de ce dernier.

Dans l'arrêt rendu le 29 mai 2024, la Cour de cassation illustre une nouvelle décision s'inscrivant dans le contentieux volubile lié aux clauses abusives, notamment celui des clauses de déchéance du terme.

À la suite d'impayés, la banque a prononcé la déchéance du terme en se prévalant d'une clause du contrat prévoyant qu'en cas de défaillance dans le remboursement des sommes dues par l'emprunteur, le prêteur pourra se prévaloir de l'exigibilité immédiate du prêt en capital, intérêts et accessoire sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire et après mise en demeure restée infructueuse pendant 15 jours.

Une clause d'un contrat de prêt immobilier qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat après une mise en demeure de régler une ou plusieurs échéances impayées sans préavis d'une durée raisonnable est abusive.

Cass. 1re civ., 29 mai 2024, n° 23-12.904, F-B : [JurisData n° 2024-007775](#)

Faisant application de la jurisprudence européenne sanctionnant les clauses de déchéance du terme sans préavis d'une durée raisonnable (CJUE 26-1-2017 aff. C-421/14 ; CJUE 8-12-2022 aff. C-600/21), la Cour de cassation juge qu'est abusive la « clause d'un contrat de prêt immobilier qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat après une mise en demeure de régler une ou plusieurs échéances impayées sans préavis d'une durée raisonnable » (en l'espèce 15 jours).

Les hauts magistrats de la première chambre civile ont fondé leur raisonnement sur la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne rendue dans des litiges relatifs aux clauses de déchéance du terme dans les contrats de crédit immobilier .

La Cour de cassation retient le déséquilibre créé par le délai bien trop court offert à l'emprunteur , la mise en demeure prévoyant un délai de quinze jours pour régulariser et considérant selon elle à une aggravation significative des conditions de remboursement, pour rejeter l'effet de la clause.

La Cour de cassation avait déjà rendu une décision similaire où elle avait considéré qu'un délai de 8 jours était insuffisant pour permettre à un débiteur de régulariser sa situation. ([Cass. 1re civ., 22 mars 2023, n° 21-16.044, FS-B, préc. : JurisData n° 2023-004092](#))

A ainsi été considérée comme abusive la clause d'un contrat de prêt immobilier qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat après une mise en demeure de régler une ou plusieurs échéances impayées sans préavis d'une durée raisonnable ([Cass. 1re civ., 22 mars 2023, n° 21-16.044 : JurisData n° 2023-004092 ;](#)

A la lecture de cette nouvelle jurisprudence , l'emprunteur se trouve davantage protégé car les juges du fond, devront d'office analyser le caractère abusif de la clause .

En pratique ,si la clause de déchéance du terme d'un crédit est réputée non écrite par le juge de l'exécution, la clause tombe mais le prêt reste en cours. Seules les échéances impayées sont donc exigibles, et non le capital restant dû et les pénalités contractuelles.

Dans certains cas , le juge ne retient aucun caractère déséquilibré.

En revanche, ne crée aucun déséquilibre significatif au détriment du consommateur, la clause qui permet au prêteur de prononcer la déchéance du terme en raison de la fourniture de renseignements inexacts lors de la souscription du contrat, dès lors que ceux-ci portent sur des

éléments déterminants du consentement du prêteur dans l'octroi du concours financier et que l'emprunteur conserve la faculté de recourir à un juge pour contester l'application de la clause à son égard (Cass. 1re civ., 20 janv. 2021, n° 18-24.297,).

Le cabinet vous accompagne dans les procédures et contentieux devant le Juge de l'exécution.

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

Maître 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