

Master 1 Droit

Examens du 2^{ème} semestre 2018/2019

Session 1

Techniques contractuelles

Nathalie Rzepecki

Vous traiterez les deux questions suivantes :

1° Clause de hardship et clause de force majeure

2° En vous aidant des deux décisions jointes au verso, traitez la question de la validité de la clause de déchéance du terme dans les contrats.

Durée de l'épreuve : 1 heure

Document(s) autorisé(s) : Code civil, Code de commerce

.../...

Cass. civ. 1^{ère}, 10 octobre 2018

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, par offre de prêt acceptée le 20 mai 2011, la société Banque de Tahiti (la banque) a consenti à Mme X... (l'emprunteur) un prêt immobilier d'un montant de 30 000 000 francs CFP, remboursable en deux-cent-quarante mensualités, garanti par le cautionnement de la société Compagnie européenne de garanties et de caution (la caution), pour financer la construction d'une maison d'habitation à usage de résidence principale ; qu'en application de l'article 9 des conditions générales, qui prévoit le cas de déclaration inexacte de la part de l'emprunteur, la banque a notifié à ce dernier l'exigibilité anticipée de toutes les sommes dues au titre du prêt ; que la caution, subrogée dans les droits de la banque, a assigné l'emprunteur en paiement ; (...)

Sur le moyen :

Vu l'article L. 132-1, devenu L. 212-1 du code de la consommation ;

Attendu que, pour condamner l'emprunteur à payer à la caution une certaine somme, l'arrêt relève, d'abord, que le contrat de prêt stipule que les fonds seront débloqués en plusieurs fois, sur présentation de factures validées par l'emprunteur, indiquant la ou les prestations faites, au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux, et retient, ensuite, que l'insincérité des factures présentées par l'emprunteur, de nature à constituer une déclaration inexacte, justifie l'exigibilité anticipée des sommes prêtées ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il lui incombait de rechercher d'office le caractère abusif de la clause qui autorise la banque à exiger immédiatement la totalité des sommes dues en cas de déclaration inexacte de la part de l'emprunteur, en ce qu'elle est de nature à laisser croire que l'établissement de crédit dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour apprécier l'importance de l'inexactitude de cette déclaration et que l'emprunteur ne peut recourir au juge pour contester le bien-fondé de la déchéance du terme, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS (...) :

CASSE ET ANNULE.

Cass. civ. 1^{ère}, 28 novembre 2018

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, par acte du 13 mai 2011, la Caisse de crédit mutuel d'Ozoir-la-Ferrière (la banque) a consenti à Mme A..., veuve X..., et Mme D... X... , épouse Y..., (les emprunteurs) un prêt d'un montant de 232 530 euros, destiné à financer l'acquisition d'un bien immobilier ; que, par lettre recommandée du 15 novembre 2012, la banque a prononcé la déchéance du terme en application de l'article 17 du contrat, au motif que le prêt avait été obtenu à l'aide de documents falsifiés ; que, par acte du 1er octobre 2014, elle a signifié aux emprunteurs un commandement de payer valant saisie immobilière et les a assignés à l'audience d'orientation devant le juge de l'exécution ; que les emprunteurs (...) se sont prévalus du caractère illicite ou abusif de l'article 17 du contrat de prêt ; (...)

Et sur le second moyen :

Vu l'article L. 132-1, devenu L. 212-1 du code de la consommation ;

Attendu que, pour dire abusive la clause prévue à l'article 17 du contrat, selon laquelle les sommes dues par l'emprunteur seront de plein droit immédiatement exigibles en cas d'inexactitude de l'une de ses déclarations sur des éléments essentiels ayant déterminé l'accord de la banque ou de nature à compromettre le remboursement du prêt, et, pour s'en prévaloir, le prêteur en avertira l'emprunteur par écrit, l'arrêt retient que la clause litigieuse laisse au seul prêteur l'appréciation du caractère inexact de ces déclarations en le laissant décider du caractère essentiel des éléments sur lesquels elles portent et décider si elles ont été de nature soit à déterminer l'accord de la banque, soit à compromettre le remboursement du prêt, et qu'une simple information de l'emprunteur suffit, sans même ouvrir la possibilité d'une contestation de l'emprunteur sur le bien-fondé de la déchéance, de sorte que la clause litigieuse octroyait au prêteur un pouvoir discrétionnaire de nature à créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la clause litigieuse prévoyait le prononcé de la déchéance du terme seulement en cas de déclaration inexacte des emprunteurs sur des éléments essentiels ayant déterminé l'accord de la banque ou pouvant compromettre le remboursement du prêt, sans exclure le recours au juge, de sorte que cette stipulation, qui visait à prévenir un défaut d'exécution de leurs engagements par les emprunteurs ayant manqué à l'obligation de loyauté lors de la formation du contrat, n'avait pas pour objet ni pour effet de créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au détriment des emprunteurs, la cour d'appel a violé les dispositions du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE