



La Cour clarifie la portée de la protection des consommateurs en cas de garantie immobilière sur la maison familiale

Le droit au logement étant un droit fondamental, il doit être pris en considération par le juge national lors de la mise en œuvre de la directive 93/13 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs

La directive 93/13/CEE a pour objet de rapprocher les dispositions législatives, réglementaires et administratives des États membres relatives aux clauses abusives dans les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur.¹

En 2009, M^{me} Kušionová a conclu avec SMART Capital un contrat de crédit à la consommation portant sur un montant de 10 000 euros. À titre de garantie de la créance, une sûreté immobilière a été constituée sur sa maison familiale. Par la suite, M^{me} Kušionová a intenté un recours en annulation du contrat de crédit et du contrat constitutif de sûreté, dirigé contre SMART Capital, en invoquant le caractère abusif des clauses contractuelles la liant à cette entreprise.

Dans ce contexte, le Krajský súd v Prešove (cour régionale de Prešov, Slovaquie), saisi en appel, a interrogé la Cour de justice. La juridiction de renvoi cherche à déterminer si la clause du contrat relative à la réalisation extrajudiciaire de la sûreté grevant le bien immobilier, présente un caractère abusif. Par ailleurs, le juge national précise que cette clause permet au créancier de réaliser la sûreté sans qu'intervienne un contrôle juridictionnel.

Tout d'abord, la Cour rappelle que la Charte des droits fondamentaux de l'UE dispose qu'un niveau élevé de protection des consommateurs est assuré dans les politiques de l'Union. La Charte consacre également le droit à un recours juridictionnel effectif. Ces impératifs valent pour la mise en œuvre de la directive 93/13.

En ce qui concerne l'exécution de garanties accompagnant les contrats de prêt conclus par les consommateurs, la Cour constate que la directive 93/13 ne contient aucune indication relative à la réalisation des sûretés. Toutefois, elle souligne l'importance de déterminer, dans une situation telle que celle en cause, dans quelle mesure il serait pratiquement impossible ou excessivement difficile d'appliquer la protection conférée par la directive.

En l'occurrence, il ressort du dossier que la législation slovaque en cause prévoit, d'une part, qu'une vente aux enchères peut être contestée dans un délai de 30 jours après la notification de l'exécution de la sûreté et, d'autre part, que la personne qui conteste les modalités de cette vente dispose d'un délai de 3 mois, suivant l'adjudication, pour agir.

La Cour rappelle également que, afin de préserver les droits que les consommateurs tirent de la directive 93/13, les États membres sont tenus d'adopter des modalités protectrices de manière à faire cesser l'utilisation de clauses qualifiées d'abusives. À cet effet les autorités judiciaires et organes administratifs nationaux doivent disposer de moyens adéquats et efficaces. Plus particulièrement, tout en conservant le choix des sanctions applicables aux violations du droit de

¹ Directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs (JO L 95, p. 29).

l'Union, les États membres doivent notamment veiller à ce que celles-ci aient un caractère effectif, proportionné et dissuasif.

En ce qui concerne le caractère effectif et dissuasif, il appert que, au cours d'une procédure de réalisation extrajudiciaire d'une sûreté, le juge national compétent pourrait adopter toute mesure provisoire interdisant la poursuite de l'exécution d'une telle vente.

Quant au caractère proportionné de la sanction, la Cour souligne qu'il convient d'accorder une attention particulière à la circonstance que le bien concerné par la sûreté est le bien immobilier constituant le logement familial du consommateur. En effet, dans le droit de l'Union, le droit au logement est un droit fondamental garanti par la Charte des droits fondamentaux que le juge national doit prendre en considération dans la mise en œuvre de la directive 93/13.

En l'espèce, la Cour conclut que la possibilité pour le juge national compétent d'adopter toute mesure provisoire pourrait constituer un moyen adéquat et efficace de faire cesser l'application de clauses abusives, ce qu'il appartient à la juridiction de renvoi de vérifier.

RAPPEL: Le renvoi préjudiciel permet aux juridictions des États membres, dans le cadre d'un litige dont elles sont saisies, d'interroger la Cour sur l'interprétation du droit de l'Union ou sur la validité d'un acte de l'Union. La Cour ne tranche pas le litige national. Il appartient à la juridiction nationale de résoudre l'affaire conformément à la décision de la Cour. Cette décision lie, de la même manière, les autres juridictions nationales qui seraient saisies d'un problème similaire.

Document non officiel à l'usage des médias, qui n'engage pas la Cour de justice.

Le [texte intégral](#) de l'arrêt est publié sur le site CURIA le jour du prononcé.

Contact presse: Gilles Despeux ☎ (+352) 4303 3205