



Presse et Information

Cour de justice de l'Union européenne
COMMUNIQUE DE PRESSE n° 30/13
Luxembourg, le 14 mars 2013

Arrêt dans l'affaire C-415/11
Mohamed Aziz / Catalunyaacaixa

La réglementation espagnole est contraire au droit de l'Union, dans la mesure où elle empêche le juge compétent pour déclarer le caractère abusif d'une clause au contrat de prêt immobilier de suspendre la procédure d'exécution hypothécaire, introduite par ailleurs

La réglementation espagnole énumère les motifs, très limités, pour lesquels un débiteur peut s'opposer à la procédure d'exécution d'une hypothèque. Au nombre de ces motifs ne figure pas l'existence d'une clause abusive dans le contrat de prêt hypothécaire. Ainsi, cette circonstance ne peut être invoquée que dans le cadre d'une procédure au fond distincte, n'ayant pas pour effet de suspendre la procédure d'exécution hypothécaire. Par ailleurs, dans le cadre de la procédure d'exécution espagnole, l'adjudication finale d'un bien hypothéqué à un tiers – tel qu'une banque – acquiert, en principe, un caractère irréversible. Par conséquent, si la décision du juge du fond déclarant le caractère abusif d'une clause dans un contrat de prêt – et, dès lors, la nullité de la procédure d'exécution hypothécaire – est prononcée après que la saisie a été réalisée, cette décision ne saurait assurer au consommateur qu'une protection *a posteriori*, purement indemnitaire, sans que la personne expulsée ne puisse récupérer la propriété de son bien.

En juillet 2007, M. Aziz, ressortissant marocain travaillant en Espagne, a souscrit auprès de la banque Catalunyaacaixa un contrat de prêt immobilier de 138 000 euros assorti d'une garantie hypothécaire sur son domicile familial. Il a cessé de payer ses mensualités à compter de juin 2008. Après lui avoir sommé sans succès de payer, la banque a ouvert une procédure d'exécution à son encontre. M. Aziz n'ayant pas comparu, l'exécution a été ordonnée. La vente aux enchères de son bien a été organisée sans qu'aucune offre n'ait été faite, de sorte que, conformément à la réglementation espagnole, la propriété du bien a été adjugée à la banque à 50 % de sa valeur. Le 20 janvier 2011, M. Aziz a été expulsé de son domicile. Peu avant, il avait introduit une demande visant à faire annuler une clause du contrat de prêt hypothécaire en raison de son caractère abusif, et, par conséquent, à faire annuler la procédure d'exécution hypothécaire.

Dans ce contexte, le Juzgado de lo Mercantil n° 3 de Barcelona (juridiction commerciale n°3 de Barcelone, Espagne), saisi de l'affaire, a décidé d'interroger la Cour de justice, d'une part, sur la conformité du droit espagnol avec la directive sur les clauses abusives¹, considérant qu'il rend extrêmement difficile pour le juge d'assurer une protection efficace du consommateur, et, d'autre part, sur les éléments constitutifs de la notion de « clause abusive », au sens de ladite directive.

Dans son arrêt rendu aujourd'hui, la Cour répond, en premier lieu, que **la directive sur les clauses abusives s'oppose à une réglementation nationale, telle que la réglementation espagnole en cause, qui ne permet pas au juge saisi de la procédure au fond – c'est-à-dire, celle visant à déclarer le caractère abusif d'une clause – d'adopter des mesures provisoires, notamment la suspension de la procédure d'exécution, lorsque elles sont nécessaires pour garantir la pleine efficacité de sa décision finale.**

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).

À titre liminaire, la Cour rappelle que, en l'absence d'harmonisation des mécanismes nationaux d'exécution forcée, les motifs d'opposition admis dans la procédure d'exécution hypothécaire et les pouvoirs conférés au juge du fond relèvent de l'ordre juridique interne des États membres. Toutefois, cette réglementation ne peut pas être moins favorable que celle régissant des situations similaires soumises au droit interne (principe d'équivalence) et elle ne doit pas rendre impossible en pratique ou excessivement difficile l'exercice des droits conférés aux consommateurs par le droit de l'Union (principe d'effectivité).

Or, s'agissant de ce dernier principe, la Cour considère que le régime procédural espagnol porte atteinte à l'effectivité de la protection voulue par la directive. C'est ainsi dans tous les cas où la saisie immobilière est réalisée avant que le juge du fond déclare le caractère abusif de la clause contractuelle à l'origine de l'hypothèque, et donc, la nullité de la procédure d'exécution. En effet, **le juge du fond étant privé de la possibilité de suspendre la procédure d'exécution, ladite déclaration de nullité ne permet d'assurer au consommateur qu'une protection *a posteriori*, purement indemnitaire. Cette indemnité se relève incomplète et insuffisante et ne constitue pas un moyen adéquat ou efficace pour faire cesser l'utilisation de ces clauses. Il en va d'autant plus lorsque, comme en l'espèce, le bien hypothéqué est le logement du consommateur lésé et de sa famille, ce mécanisme de protection des consommateurs limité au paiement de dommages et intérêts ne permettant pas d'empêcher la perte définitive et irrévocable du logement.** Ainsi, il suffirait aux professionnels d'engager une procédure d'exécution hypothécaire pour priver les consommateurs du bénéfice de la protection voulue par la directive. Dès lors, la Cour conclut que la réglementation espagnole n'est pas conforme au principe d'effectivité, en ce qu'elle rend impossible ou excessivement difficile, dans les procédures d'exécution hypothécaire engagées par les professionnels et auxquelles les consommateurs sont défendeurs, l'application de la protection que la directive confère à ces derniers.

En second lieu, lors de son examen de la notion de clause abusive², la Cour rappelle que le « déséquilibre significatif » créé par une telle clause doit être apprécié en tenant compte des règles applicables en droit national, en l'absence d'un accord des parties en ce sens. De même, il apparaît pertinent, à ces fins, de procéder à un examen de la situation juridique dans laquelle se trouve le consommateur au vu des moyens dont il dispose, selon la réglementation nationale, pour faire cesser l'utilisation des clauses abusives. Afin de savoir si le déséquilibre est créé « en dépit de l'exigence de bonne foi », il importe de vérifier si le professionnel, en traitant de façon loyale et équitable avec le consommateur, pouvait raisonnablement s'attendre à ce que ce dernier accepte une telle clause à la suite d'une négociation individuelle.

À la lumière de ces critères, il incombe à la juridiction nationale de vérifier si la **clause d'intérêts de retard** insérée au contrat signé par M. Aziz est abusive. La clause prévoit des intérêts de retard annuels de 18,75 %, automatiquement applicables aux montants non réglés à l'échéance, sans besoin de réclamation. La juridiction nationale devra notamment comparer ce taux avec le taux d'intérêt légal³ et constater s'il est propre à garantir la réalisation des objectifs poursuivis en Espagne par l'intérêt de retard, et s'il ne va pas au-delà de ce qui est nécessaire pour les atteindre.

De même, la **clause sur l'échéance anticipée** du contrat concerné permet à la banque de déclarer exigible la totalité du prêt après un seul manquement de l'obligation de paiement du capital ou des intérêts. Le juge national devra vérifier, en particulier, si cette faculté dépend de l'inexécution par le consommateur d'une obligation essentielle du contrat et si une telle inexécution revêt un caractère suffisamment grave par rapport à la durée et au montant du prêt.

Enfin, la **clause sur la liquidation unilatérale de la dette impayée** stipule que la banque peut présenter directement la liquidation du montant de celle-ci afin d'engager la procédure d'exécution hypothécaire. Le juge national devra apprécier si, et, dans quelle mesure, cette clause rend plus

² Selon la directive, une clause d'un contrat n'ayant pas fait l'objet d'une négociation individuelle est considérée comme abusive lorsque, en dépit de l'exigence de bonne foi, elle crée au détriment du consommateur un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties découlant du contrat.

³ En Espagne, le taux d'intérêt légal en 2007 était de 5%.

difficile pour le consommateur, au vu des moyens procéduraux dont il dispose, l'accès à la justice et l'exercice des droits de la défense.

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: Marie-Christine Lecerf ☎ (+352) 4303 3205

Des images du prononcé de l'arrêt sont disponibles sur "[Europe by Satellite](#)" ☎ (+32) 2 2964106