



COMMUNIQUE DE PRESSE n° 74/25

Luxembourg, le 24 juin 2025

Arrêt de la Cour dans l'affaire C-351/23 | GR REAL

La protection des consommateurs et l'exigence d'une protection juridictionnelle effective requièrent qu'ils puissent, sous certaines conditions, contester la légalité du transfert de propriété à un tiers à l'issue d'une exécution forcée d'une hypothèque sur leur logement familial

Il en va ainsi si ces consommateurs ont été privés de la possibilité d'obtenir par voie judiciaire la suspension ou la nullité de cette exécution au titre de l'existence d'une clause abusive dans le contrat à l'origine de ladite exécution, en dépit des indices concordants quant au caractère potentiellement abusif de cette clause et du fait que l'acquéreur était informé de l'existence d'une telle procédure judiciaire au moment du transfert de propriété

Une juridiction régionale slovaque est saisie d'un litige dans le cadre duquel une société, qui s'est vu attribuer une maison familiale à la suite d'une vente aux enchères extrajudiciaire, essaie d'obtenir l'expulsion des anciens propriétaires de l'immeuble. Ceux-ci sont les bénéficiaires d'un prêt hypothécaire portant sur cette maison. Ils invoquent la violation de leurs droits de consommateurs et refusent de quitter les lieux. Cette juridiction a interrogé la Cour de justice sur le point de savoir si une telle procédure judiciaire relève du champ d'application de la directive concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs ¹. Elle demande également si cette directive s'oppose à une réglementation nationale qui permet l'exécution forcée extrajudiciaire d'une sûreté hypothécaire malgré l'existence d'une demande de suspension, basée sur une possible clause abusive dans le contrat de prêt. La Cour répond par l'affirmative aux deux questions.

En Slovaquie, une banque a accordé à un couple un crédit de 63 000 euros, remboursable par mensualités jusqu'en janvier 2030. Une clause figurant dans les conditions générales de crédit prévoyait qu'en cas de retard de paiement, la banque puisse réclamer immédiatement le remboursement total du capital restant dû, garanti par une hypothèque sur le logement familial de ces consommateurs.

À la suite de retards de paiement, la banque a demandé l'exécution forcée, dans le cadre d'une vente aux enchères extrajudiciaire, de cette sûreté hypothécaire. Les emprunteurs ont saisi la justice d'un recours pour s'opposer à cette démarche en reprochant à la banque d'avoir enfreint leurs droits de consommateurs. Alors que la demande de suspension de l'exécution de cette sûreté hypothécaire, formulée dans le cadre de ce recours, était encore en cours, la maison familiale a été vendue aux enchères à une société tierce. La personne en charge de l'organisation de la vente et l'acquéreur étaient informés de l'existence d'une contestation judiciaire de l'exécution forcée au moment de cette vente.

Cependant, les emprunteurs ont refusé de libérer la maison et la société a intenté une action en expulsion contre eux. Les emprunteurs ont alors introduit une action reconventionnelle visant à contester la légalité du transfert de propriété de l'immeuble invoquant une atteinte à leurs droits de consommateurs et à leur droit au logement. La cour régionale de Prešov (Slovaquie) a saisi la Cour de justice à ce sujet.

La Cour répond, premièrement, que **l'objet du litige au principal**, les circonstances dans lesquelles le transfert de propriété sur l'immeuble litigieux a eu lieu, à savoir **le fait que les emprunteurs ne sont pas restés passifs** dans le cadre de la procédure d'exécution forcée extrajudiciaire, **et l'existence d'indices concordants quant à la présence éventuelle d'une clause potentiellement abusive dans le contrat à l'origine de l'exécution forcée justifie que ces emprunteurs puissent se prévaloir des mécanismes de protection prévus par la directive**. En effet, les consommateurs avaient utilisé les voies légales prévues par le droit slovaque pour s'opposer à cette exécution, tout en informant de leurs démarches les personnes concernées par l'exécution.

Par conséquent, la protection de la sécurité juridique du transfert de propriété déjà opéré envers un tiers ne présente pas, en l'espèce, un caractère absolu, qui s'opposerait à l'application de la directive. Ainsi, la procédure judiciaire devant la cour régionale de Prešov **relève du champ d'application de la directive**.

La Cour répond, deuxièmement, qu'**une réglementation nationale permettant l'exécution forcée extrajudiciaire d'une sûreté hypothécaire sur un logement familial malgré une demande de suspension en cours et la présence d'indices concordants en ce sens qu'une clause contractuelle abusive est à l'origine de cette exécution est contraire au droit de l'Union**. C'est d'autant plus le cas lorsque cette même législation ne prévoit pas la possibilité d'obtenir par voie judiciaire, dans le cadre d'une procédure postérieure à l'exécution forcée, la nullité de cette dernière au titre de l'existence d'une telle clause dans le contrat à l'origine de cette même exécution.

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 et, le cas échéant, le résumé](#) de l'arrêt sont publiés sur le site CURIA le jour du prononcé.

Contact presse : Amanda Nouvel ☎ (+352) 4303 2524.

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

Restez connectés !



¹ [Directive 93/13/CEE](#) du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs.