

# Version anonymisée

Traduction

C-351/23 – 1

Affaire C-351/23

## Demande de décision préjudicielle

### Date de dépôt :

6 juin 2023

### Juridiction de renvoi :

Tribunal régional de Prešov (Slovaquie)

### Date de la décision de renvoi :

11 mai 2023

### Partie requérante :

GR REÁL Ltd.

### Partie(s) défenderesse(s)/Partie(s) défenderesse(s) :

PO

RT

[OMISSIS] [ECLI]

[OMISSIS] [numéro de dossier] [OMISSIS] [numéro de l'affaire] [OMISSIS]

## ORDONNANCE

Le Krajský súd v Prešove (tribunal régional de Prešov ; ci-après la « juridiction de renvoi ») [OMISSIS] [composition de la chambre] dans l'affaire opposant la requérante : GR REÁL s.r.o., [OMISSIS] [adresse] Bratislava, [OMISSIS] [identification de la requérante et informations relatives à l'avocat], aux parties défenderesses : 1/ PO [OMISSIS] [identification du défendeur sous 1], RT [OMISSIS] [adresse], 2/ RT, [OMISSIS] [identification de la défenderesse sous 2] Vyšná Šebastová [OMISSIS] [adresse de la défenderesse sous 2], tous deux légalement représentés par [OMISSIS] [coordonnées de l'avocat], ayant pour objet **l'expulsion d'un immeuble et la demande reconventionnelle visant à**

**déterminer le droit de propriété sur l'immeuble**, sur appel des parties au litige contre l'arrêt de l'Okresný súd (tribunal de district, Slovaquie) de Prešov, [OMISSIS] [numéro de dossier] du 14 février 2022,

**rend l'ordonnance suivante :**

La procédure est **suspendue** [OMISSIS] [dispositions procédurales slovaques] et la Cour de justice de l'Union européenne est **saisie** des question préjudicielles suivantes :

A. L'article 6, paragraphe 1, et l'article 7, paragraphe 1, de la directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs sont-ils applicables à une procédure, telle que celle en cause au principal, qui a été engagée par une personne (l'adjudicataire) ayant obtenu l'adjudication d'un bien immobilier et dans laquelle a été introduite également une demande reconventionnelle d'un consommateur visant à rétablir la situation antérieure à l'adjudication, lorsque, avant la vente aux enchères extrajudiciaire, le consommateur a utilisé des moyens légaux pour empêcher l'exécution de la sûreté en demandant au tribunal une mesure provisoire et que, par ailleurs, avant la vente aux enchères, le consommateur a informé les personnes impliquées dans la vente aux enchères de la procédure judiciaire en cours visant à empêcher l'exécution de la sûreté par une vente aux enchères volontaire, mais que la vente aux enchères a eu lieu malgré la procédure judiciaire ?

B. La directive 93/13/CEE du Conseil doit-elle être interprétée en ce sens qu'elle s'oppose à une réglementation d'un État membre, telle que celle en cause au principal, qui, dans le cadre de l'exécution, par un entrepreneur effectuant des ventes aux enchères privées (ci-après le « commissaire-priseur »), d'une sûreté sur un bien immobilier d'un consommateur aux fins de désintéresser une banque dans le cadre d'un contrat de crédit à la consommation

1. ne permet pas au consommateur, en vue de retarder la vente aux enchères, d'opposer efficacement à un commissaire-priseur des objections quant au caractère illicite des clauses contractuelles sur la base desquelles la créance de la banque doit être recouvrée, alors même que cette créance est fondée sur des clauses contractuelles illicites, notamment la clause contractuelle relative à la déchéance du terme,

2. ne permet pas à un consommateur d'obtenir l'abandon de la vente aux enchères de son bien immobilier qui constitue son logement alors que le consommateur a informé le commissaire-priseur et les personnes présentes à la vente aux enchères qu'une procédure judiciaire était en cours pour obtenir des mesures provisoires enjoignant de s'abstenir de procéder à la vente aux enchères, mais que le tribunal n'a pas encore rendu de décision définitive sur la demande et qu'une mesure provisoire est le seul moyen pour le consommateur d'obtenir une

protection judiciaire provisoire contre la vente aux enchères du bien immobilier découlant de [l'application de] clauses contractuelles illicites,

3. ne permet pas au consommateur, dans les circonstances visées aux paragraphes précédents, d'exercer pleinement les droits découlant de la transposition de la directive 93/13/CEE et d'atteindre les objectifs de cette directive, dès lors que la réglementation en cause limite à trois motifs seulement la possibilité de s'opposer à la nullité d'une vente aux enchères :

- a. la nullité du contrat constitutif de sûreté,
- b. la violation du zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (loi n° 527/2002 Z. z. relative aux ventes aux enchères volontaires)
- c. une infraction ?

C. La directive 2005/29/CE du Parlement européen et du Conseil du 11 mai 2005 relative aux pratiques commerciales déloyales des entreprises vis-à-vis des consommateurs dans le marché intérieur et modifiant la directive 84/450/CEE du Conseil et les directives 97/7/CE, 98/27/CE et 2002/65/CE du Parlement européen et du Conseil et le règlement (CE) n° 2006/2004 du Parlement européen et du Conseil (« directive sur les pratiques commerciales déloyales ») doit-elle être interprétée en ce sens que l'exécution d'une sûreté sur le fondement d'une clause contractuelle illicite prévoyant la déchéance du terme d'une créance résultant d'un contrat de crédit à la consommation, [impliquant] donc une erreur quant à la somme due pour retard de paiement, peut constituer une pratique commerciale déloyale au sens de son article 5 et, plus précisément, une pratique commerciale agressive au sens des articles 8 et 9 de cette directive, et en ce sens que la responsabilité tant de la banque que de la société de vente aux enchères qui exécute la sûreté de la banque est engagées et que les objectifs de la directive 2005/29/CE s'appliquent à ces dernières ?

## M o t i v a t i o n

### **I. La situation en fait**

- 1 En substance, le litige oppose des consommateurs à GR REAL s.r.o. (ci-après la « requérante ») et a pour objet la vente aux enchères de la maison familiale des consommateurs, par la requérante lors d'une vente aux enchères dite volontaire dans le cadre de l'exécution de la sûreté d'une banque sur la maison des consommateurs. Ces derniers font valoir, entre autres, que la banque n'avait pas le droit de prononcer la déchéance du terme du crédit, la loi exigeant que celle-ci soit convenue dans le contrat de prêt. Or, selon eux, la convention relative à la déchéance du terme était absente du contrat, de sorte que la banque n'avait droit qu'aux mensualités de retard. Ils affirment que la banque n'a pas répondu à leur demande de restructuration du prêt et a insisté sur la vente aux enchères de leur maison familiale. Les consommateurs jugent important que la vente aux enchères

ait eu lieu en dépit de la procédure judiciaire dans laquelle ils demandaient une protection judiciaire au titre, entre autres, d'une violation de la règle légale relative à la déchéance du terme du crédit. Les consommateurs ont également attiré l'attention sur la procédure judiciaire en cours également lors de la vente aux enchères. La requérante, qui a acquis aux enchères la maison des consommateurs, demande que ceux-ci libèrent la maison familiale alors que les consommateurs, en tant que défendeurs, demandent à titre reconventionnel de déclarer qu'ils restent propriétaires de la maison familiale.

- 2 La juridiction de renvoi estime qu'il est important de répondre à la question de savoir si le droit de la consommation doit être appliqué dans le cadre d'une procédure judiciaire dans une situation où les consommateurs ont demandé en justice une protection contre la réalisation de la vente aux enchères, y compris par une mesure provisoire, ont signalé l'existence d'une procédure judiciaire et que, malgré cela, la vente aux enchères a été réalisée. La réponse revêt une importance particulière car, si la directive 93/13 doit s'appliquer, il convient de procéder à un contrôle juridictionnel de la clause contractuelle de déchéance du terme et, si elle est illicite, cela pourrait constituer un élément essentiel. Il sera également important de répondre à la question de savoir si la législation slovaque est conforme au droit de l'Union alors qu'elle limite la protection des consommateurs après la vente aux enchères à trois motifs, à savoir la violation de la loi sur les ventes aux enchères volontaires, la nullité du contrat constitutif de sûreté et la commission d'une infraction. Or, le cas des consommateurs et leur objection ne sont pas couverts par ces trois cas de figure limités.

**Plus précisément :**

- 3 Par son recours dirigé contre les défendeurs 1/ et 2/, la requérante demande que ces derniers libèrent la maison familiale. Les défendeurs 1/ et 2/ sont mariés et, dans le cadre de la procédure judiciaire, ils cherchent, par le biais d'une demande reconventionnelle, à protéger leur droit de propriété sur leur maison familiale, qu'ils ont construite de leurs propres mains.
- 4 Le 7 avril 2011, un contrat de prêt à tempérament [OMISSIS] [numéro de contrat] a été conclu entre Slovenská sporiteľňa, a.s. (ci-après la « banque ») et les défendeurs 1/ et 2/, en vertu duquel la banque a accordé aux défendeurs un prêt d'un montant de 63 000, – euros, que les défendeurs se sont engagés à rembourser par mensualités de 424,41 euros à compter du 20 juin 2011, l'échéance finale étant fixée au 20 janvier 2030. Le 7 avril 2011, la banque et les défendeurs 1/ et 2/ ont signé un contrat constitutif d'une sûreté sur un bien immobilier en garantie de la créance née du contrat de crédit à tempérament [OMISSIS] [numéro de contrat], dont l'objet était la maison familiale des défendeurs.
- 5 Par lettre du 3 novembre 2016, la banque a prononcé la déchéance extraordinaire du terme au 3 novembre 2016 et a invité les défendeurs 1/ et 2/ à payer la créance

à hauteur de 56 888,08 euros. Le prêt lui-même a servi aux défendeurs 1/ et 2/ à refinancer leurs prêts antérieurs auprès de sociétés non bancaires.

- 6 Le 21 avril 2017, les défendeurs 1/ et 2/ ont introduit un recours devant l'Okresný súd Prešov (tribunal de district de Prešov, Slovaquie ; ci-après le « tribunal de district ») afin d'obtenir à l'encontre de la banque une injonction de s'abstenir d'exécuter la sûreté par une vente aux enchères volontaire, et ont en même temps demandé une mesure provisoire enjoignant à la banque de s'abstenir d'exécuter la sûreté par vente aux enchères volontaire jusqu'à la clôture définitive de la procédure au fond. Ils ont notamment fait valoir que la banque n'avait pas le droit de prononcer la déchéance du terme en l'absence d'un accord à cet effet.
- 7 Le 25 avril 2017 s'est déroulé le premier tour de la vente aux enchères, pour lequel un procès-verbal notarié [OMISSIS] [numéro du procès-verbal] a été établi, dans lequel le défendeur 1/ a soulevé une objection à la procédure de vente aux enchères au motif qu'une procédure judiciaire visant à empêcher l'exécution de la sûreté était en cours devant le tribunal de district de Prešov [OMISSIS] [numéro de dossier]. Le premier tour de l'enchère volontaire n'a pas abouti parce que personne ne s'est inscrit à l'enchère.
- 8 Le tribunal de district de Prešov a rejeté la demande de mesures provisoires par ordonnance du 26 mai 2017 [OMISSIS] [numéro du dossier] et n'a pas répondu à l'objection des défendeurs selon laquelle la banque avait violé leurs droits en appliquant la déchéance du terme.
- 9 Sur appel des défendeurs 1/ et 2/, le Krajský súd v Prešove (tribunal régional de Prešov, Slovaquie ; ci-après la « cour d'appel »), par son ordonnance du 9 août 2017, a annulé la décision de la juridiction de première instance rejetant la demande de mesures provisoires et lui a renvoyé l'affaire pour un nouvel examen et une nouvelle décision. Selon la cour d'appel, le tribunal de district devait examiner l'allégation relative à l'absence d'accord sur la déchéance du terme. Les défendeurs dans la présente affaire ont clairement fait valoir que la banque n'avait pas le pouvoir de [prononcer] la déchéance du terme. La cour d'appel a estimé que ces objections des défendeurs étaient fondées. Elle a également constaté que la juridiction de première instance, dans sa décision, n'avait nullement abordé le respect du principe de proportionnalité dans le cadre de la demande d'exécution de la sûreté par vente aux enchères volontaire, en tenant compte du montant de la dette par rapport à la valeur de la maison familiale et du terrain, puisqu'elle n'a pas non plus examiné si cet immeuble constituait l'unique logement des défendeurs et de leur famille. La cour d'appel a souligné qu'il convenait d'examiner attentivement si la mesure en question, sous la forme d'une vente aux enchères volontaire, était appropriée compte tenu du montant de la dette et de la personnalité des débiteurs, ou s'il n'existait pas de possibilité de conclure un accord sur le remboursement du montant dû, ou de faire assumer la dette par une autre personne, le cas échéant de recouvrer le montant dû par voie judiciaire. La cour d'appel a fait observer que le bien vendu aux enchères était censé être le logement du constituant de la sûreté, ce qui n'avait toutefois pas été prise en

considération par la juridiction de première instance et que la vente aux enchères volontaire devait entraîner la perte du logement principal du constituant de la sûreté et de sa famille, alors que la créance aurait pu être satisfaite par d'autres moyens, sans exclure une voie judiciaire suivie d'une exécution, y compris des versements futurs.

- 10 Entre-temps, avant que la cour d'appel ne se prononce sur l'appel, le commissaire-priseur a procédé à un deuxième tour d'enchères le 18 juillet 2017, au cours de laquelle le consommateur défendeur a signalé au commissaire-priseur et au notaire qu'une procédure judiciaire était en cours en vue d'empêcher l'exécution de la sûreté. Le notaire et le commissaire-priseur ont ignoré son objection et sa présence. La maison familiale a été acquise aux enchères par la requérante. Les défendeurs ont refusé de quitter la maison.
- 11 Le 19 décembre 2017, l'avocat des défendeurs 1/ et 2/ a retiré la demande ex ante d'injonction visant à empêcher l'exécution de la sûreté par vente aux enchères volontaire au motif que la vente aux enchères avait déjà eu lieu et que la demande d'injonction de s'abstenir d'effectuer la vente aux enchères n'avait donc plus de raison d'être. Par son ordonnance [OMISSIS] [numéro d'affaire] du 11 janvier 2018, le tribunal de district de Prešov a interrompu la procédure et a accordé à la banque la condamnation des défendeurs aux dépens.
- 12 Il convient de souligner que la maison est occupée par les deux enfants mineurs des défendeurs 1/ et 2/, qui souffrent d'un trouble psychologique grave (anorexie mentale), par leur fille qui étudie à l'université et les défendeurs 1/ et 2/ en tant que mari et femme. Le défendeur 1/ a subi un accident vasculaire cérébral à la suite de ces événements et doit faire l'objet de soins journaliers. Les défendeurs ont construit la maison familiale toute leur vie, ils ne possèdent rien d'autre. La défenderesse 2/ est donc laissée totalement seule à son sort. La requérante avait radié toute la famille des défendeurs de leur domicile ainsi que des services publics tels que l'eau et l'électricité.
- 13 La requérante a été inscrite au registre foncier en tant que propriétaire de la maison familiale sur la base de la vente aux enchères volontaire et, comme les défendeurs ont refusé de quitter la maison familiale, elle a intenté une action en vue de leur expulsion.
- 14 Le tribunal de district a rejeté une première fois l'action en expulsion du logement familial et la cour d'appel a confirmé le jugement de la juridiction de première instance. Les tribunaux ont pris en considération le [fait qu'il s'agissait du] logement des défendeurs et [une éventuelle contradiction aux] bonnes mœurs. Par ordonnance du 8 avril 2021, le Najvyšší súd (Cour suprême, Slovaquie ; ci-après la « Cour suprême ») a annulé les deux arrêts et a ordonné d'examiner le droit de propriété de la requérante.
- 15 Par son deuxième arrêt, la juridiction de première instance a ordonné aux défendeurs d'évacuer la maison familiale et a rejeté la demande reconventionnelle

des défendeurs. Le motif essentiel était l'acquisition du bien lors d'une vente aux enchères volontaire. Selon le tribunal de district, la vente aux enchères volontaire n'a pas été annulée et il n'est pas habilité à examiner à titre préjudiciel la question de sa nullité dans la présente affaire.

- 16 La requérante a formé un appel contre l'arrêt de la juridiction de première instance en ce que celle-ci ne lui avait pas accordé le remboursement des dépens. Les défendeurs 1/ et 2/ ont attaqué l'arrêt de la juridiction de première instance en ce que celle-ci leur a ordonné de libérer l'immeuble et a rejeté leur demande reconventionnelle. Les défendeurs 1/ et 2/ maintiennent que leurs droits en tant que consommateurs et leur droit à un logement ont été violés dans le cadre de la vente de leur maison familiale.
- 17 Bien que, s'agissant de l'intention de la cour d'appel de saisir la Cour de justice, la requérante ait déclaré que, selon elle, il n'était pas nécessaire de répondre aux questions déferées, la cour d'appel considère que cette déclaration n'est pas susceptible, même de manière hypothétique, de modifier l'intention de la cour d'appel-juridiction de renvoi quant à la nécessité de poser des questions préjudicielles à la Cour de justice de l'Union européenne.

## II. Le cadre juridique

### Le droit de l'Union

- 18 L'article 7 de la charte des droits fondamentaux de l'Union européenne (ci-après la « Charte ») dispose : « *Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de ses communications.* » L'article 38 de la Charte dispose : « *Un niveau élevé de protection des consommateurs est assuré dans les politiques de l'Union.* » L'article 47, premier alinéa, de la Charte dispose : « *Toute personne dont les droits et libertés garantis par le droit de l'Union ont été violés a droit à un recours effectif devant un tribunal dans le respect des conditions prévues audit article* ».
- 19 Directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs. Aux termes des considérants 12 à 14 et 24 de la directive 93/13 « *considérant, toutefois, qu'en l'état actuel des législations nationales, seule une harmonisation partielle est envisageable ; que, notamment, seules les clauses contractuelles n'ayant pas fait l'objet d'une négociation individuelle font l'objet de la présente directive ; qu'il importe de laisser la possibilité aux États membres, dans le respect du traité, d'assurer un niveau de protection plus élevé au consommateur au moyen de dispositions nationales plus strictes que celles de la présente directive ; considérant que les dispositions législatives ou réglementaires des États membres qui fixent, directement ou indirectement, les clauses de contrats avec les consommateurs sont censées ne pas contenir de clauses abusives ; que, par conséquent, il ne s'avère pas nécessaire de soumettre aux dispositions de la présente directive les*

*clauses qui reflètent des dispositions législatives ou réglementaires impératives ainsi que des principes ou des dispositions de conventions internationales dont les États membres ou la Communauté sont parties ; que, à cet égard, l'expression "dispositions législatives ou réglementaires impératives" figurant à l'article 1<sup>er</sup> paragraphe 2 couvre également les règles qui, selon la loi, s'appliquent entre les parties contractantes lorsqu'aucun autre arrangement n'a été convenu ; considérant, toutefois, que les États membres doivent veiller à ce que des clauses abusives n'y figurent pas, notamment parce que la présente directive s'applique également aux activités professionnelles à caractère public ; [...] considérant que les autorités judiciaires et organes administratifs des États membres doivent disposer de moyens adéquats et efficaces afin de faire cesser l'application de clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs. »*

- 20 Aux termes des considérants 16, 20 et 21 de la directive 93/13 : *« considérant que l'appréciation, selon les critères généraux fixés, du caractère abusif des clauses notamment dans les activités professionnelles à caractère public fournissant des services collectifs prenant en compte une solidarité entre usagers, nécessite d'être complétée par un moyen d'évaluation globale des différents intérêts impliqués ; que ceci constitue l'exigence de bonne foi ; que, dans l'appréciation de la bonne foi, il faut prêter une attention particulière à la force des positions respectives de négociation des parties, à la question de savoir si le consommateur a été encouragé par quelque moyen à donner son accord à la clause et si les biens ou services ont été vendus ou fournis sur commande spéciale du consommateur ; que l'exigence de bonne foi peut être satisfaite par le professionnel en traitant de façon loyale et équitable avec l'autre partie dont il doit prendre en compte les intérêts légitimes ; [...] considérant que les contrats doivent être rédigés en termes clairs et compréhensibles ; que le consommateur doit avoir effectivement l'occasion de prendre connaissance de toutes les clauses, et que, en cas de doute, doit prévaloir l'interprétation la plus favorable au consommateur ; considérant que les États membres doivent prendre les mesures nécessaires afin d'éviter la présence de clauses abusives dans des contrats conclus avec des consommateurs par un professionnel ; que, si malgré tout, de telles clauses venaient à y figurer, elles ne lieront pas le consommateur, et le contrat continuera à lier les parties selon les mêmes termes s'il peut subsister sans les clauses abusives ; »*
- 21 Article premier *« 1. La présente directive 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. 2. Les clauses contractuelles qui reflètent des dispositions législatives ou réglementaires impératives ainsi que des dispositions ou principes des conventions internationales, dont les États membres ou la Communauté sont parties, notamment dans le domaine des transports, ne sont pas soumises aux dispositions de la présente directive. »*
- 22 Article 3 *« 1. 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. 2. Une clause est toujours considérée comme n'ayant pas fait l'objet d'une négociation individuelle lorsqu'elle a été rédigée préalablement et que le consommateur n'a, de ce fait, pas pu avoir d'influence sur son contenu, notamment dans le cadre d'un contrat d'adhésion. 3. L'annexe contient une liste indicative et non exhaustive de clauses qui peuvent être déclarées abusives. Selon le point 1, sous e), de cette annexe, relèvent notamment des clauses pouvant être déclarées abusives celles "ayant pour objet ou pour effet [...] e) d'imposer au consommateur qui n'exécute pas ses obligations une indemnité d'un montant disproportionnellement élevé" ».*

- 23 Article 4, paragraphe 1 : *« Sans préjudice de l'article 7, le caractère abusif d'une clause contractuelle est apprécié en tenant compte de la nature des biens ou services qui font l'objet du contrat et en se référant, au moment de la conclusion du contrat, à toutes les circonstances qui entourent sa conclusion, de même qu'à toutes les autres clauses du contrat, ou d'un autre contrat dont il dépend. »*
- 24 Article 6, paragraphe 1 : *« Les États membres prévoient que les clauses abusives figurant dans un contrat conclu avec un consommateur par un professionnel ne lient pas les consommateurs, dans les conditions fixées par leurs droits nationaux, et que le contrat restera contraignant pour les parties selon les mêmes termes, s'il peut subsister sans les clauses abusives. »*
- 25 Article 7 : *« 1. Les États membres veillent à ce que, dans l'intérêt des consommateurs ainsi que des concurrents professionnels, des moyens adéquats et efficaces existent afin de faire cesser l'utilisation des clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs par un professionnel. 2. Les moyens visés au paragraphe 1 comprennent des dispositions permettant à des personnes ou à des organisations ayant, selon la législation nationale, un intérêt légitime à protéger les consommateurs de saisir, selon le droit national, les tribunaux ou les organes administratifs compétents afin qu'ils déterminent si des clauses contractuelles, rédigées en vue d'une utilisation généralisée, ont un caractère abusif et appliquent des moyens adéquats et efficaces afin de faire cesser l'utilisation de telles clauses. »*
- 26 Article 8 : *« Les États membres peuvent adopter ou maintenir, dans le domaine régi par la présente directive, des dispositions plus strictes, compatibles avec le traité, pour assurer un niveau de protection plus élevé au consommateur. »*
- 27 Directive 2005/29/CE du Parlement européen et du Conseil, du 11 mai 2005 [relative aux pratiques commerciales déloyales des entreprises vis-à-vis des consommateurs dans le marché intérieur] Article 2 : *« Aux fins de la présente directive, on entend par : [...] c) "produit" : tout bien ou service, y compris les biens immobiliers, ainsi que les droits et les obligations ; d) "pratiques commerciales des entreprises vis-à-vis des consommateurs" (ci-après les "pratiques commerciales") : toute action, omission, conduite, démarche ou communication commerciale, y compris la publicité et le marketing, de la part d'un professionnel, en relation directe avec la promotion, la vente ou la fourniture*

*d'un produit aux consommateurs ; ; e) "altération substantielle du comportement économique des consommateurs" : l'utilisation d'une pratique commerciale compromettant sensiblement l'aptitude du consommateur à prendre une décision en connaissance de cause et l'amenant par conséquent à prendre une décision commerciale qu'il n'aurait pas prise autrement ; [...] k) "décision commerciale" : toute décision prise par un consommateur concernant l'opportunité, les modalités et les conditions relatives au fait d'acheter, de faire un paiement intégral ou partiel pour un produit, de conserver ou de se défaire d'un produit ou d'exercer un droit contractuel en rapport avec le produit ; une telle décision peut amener le consommateur, soit à agir, soit à s'abstenir d'agir ; »*

- 28 Article 2, sous b) : *« Aux fins de la présente directive, on entend par : [...] b) "professionnel" : toute personne [...] [...] et toute personne agissant au nom ou pour le compte d'un professionnel ; [...] »*
- 29 Article 3 : *« 1. La présente directive s'applique aux pratiques commerciales déloyales des entreprises vis-à-vis des consommateurs, telles que définies à l'article 5, avant, pendant et après une transaction commerciale portant sur un produit. [c'est nous qui soulignons] 2. La présente directive s'applique sans préjudice du droit des contrats, ni, en particulier, des règles relatives à la validité, à la formation ou aux effets des contrats. [...] 5. Pendant une période de six ans à compter du 12 juin 2007, les États membres ont la faculté de continuer à appliquer des dispositions nationales dont la présente directive opère le rapprochement, plus restrictives ou plus rigoureuses que la présente directive et qui mettent en œuvre des directives incluant des clauses d'harmonisation minimale. Ces mesures doivent être essentielles pour garantir que les consommateurs soient protégés de manière adéquate contre les pratiques commerciales déloyales et doivent être proportionnées à cet objectif à atteindre. La révision visée à l'article 18 peut, s'il y a lieu, comprendre une proposition visant à proroger cette dérogation pour une durée limitée. »*
- 30 Article 5 : *« 1. Les pratiques commerciales déloyales sont interdites. 2. Une pratique commerciale est déloyale si : a) elle est contraire aux exigences de la diligence professionnelle, et b) elle altère ou est susceptible d'altérer de manière substantielle le comportement économique, par rapport au produit, du consommateur moyen qu'elle touche ou auquel elle s'adresse, ou du membre moyen du groupe lorsqu'une pratique commerciale est ciblée vers un groupe particulier de consommateurs. 3. Les pratiques commerciales qui sont susceptibles d'altérer de manière substantielle le comportement économique d'un groupe clairement identifiable de consommateurs parce que ceux-ci sont particulièrement vulnérables à la pratique utilisée ou au produit qu'elle concerne en raison d'une infirmité mentale ou physique, de leur âge ou de leur crédulité, alors que l'on pourrait raisonnablement attendre du professionnel qu'il prévienne cette conséquence, sont évaluées du point de vue du membre moyen de ce groupe. 4. En particulier, sont déloyales les pratiques commerciales qui sont :*

a) trompeuses au sens des articles 6 et 7, ou b) agressives au sens des articles 8 et 9. »

- 31 Article 6 : « 1. Une pratique commerciale est réputée trompeuse si elle contient des informations fausses, et qu'elle est donc mensongère ou que, d'une manière quelconque, y compris par sa présentation générale, elle induit ou est susceptible d'induire en erreur le consommateur moyen, même si les informations présentées sont factuellement correctes, en ce qui concerne un ou plusieurs des aspects ci-après et que, dans un cas comme dans l'autre, elle l'amène ou est susceptible de l'amener à prendre une décision commerciale qu'il n'aurait pas prise autrement. »
- 32 Article 7 : « 1. Une pratique commerciale est réputée trompeuse si, dans son contexte factuel, compte tenu de toutes ses caractéristiques et des circonstances ainsi que des limites propres au moyen de communication utilisé, elle omet une information substantielle dont le consommateur moyen a besoin, compte tenu du contexte, pour prendre une décision commerciale en connaissance de cause et, par conséquent, l'amène ou est susceptible de l'amener à prendre une décision commerciale qu'il n'aurait pas prise autrement. 2. Une pratique commerciale est également considérée comme une omission trompeuse lorsqu'un professionnel, compte tenu des aspects mentionnés au paragraphe 1, dissimule une information substantielle visée audit paragraphe ou la fournit de façon peu claire, inintelligible, ambiguë ou à contretemps, ou lorsqu'il n'indique pas sa véritable intention commerciale dès lors que celle-ci ne ressort pas déjà du contexte et lorsque, dans l'un ou l'autre cas, le consommateur moyen est ainsi amené ou est susceptible d'être amené à prendre une décision commerciale qu'il n'aurait pas prise autrement. »
- 33 Article 8 : « Une pratique commerciale est réputée agressive si, dans son contexte factuel, compte tenu de toutes ses caractéristiques et des circonstances, elle altère ou est susceptible d'altérer de manière significative, du fait du harcèlement, de la contrainte, y compris le recours à la force physique, ou d'une influence injustifiée, la liberté de choix ou de conduite du consommateur moyen à l'égard d'un produit, et, par conséquent, l'amène ou est susceptible de l'amener à prendre une décision commerciale qu'il n'aurait pas prise autrement. »
- 34 Article 9 : « Afin de déterminer si une pratique commerciale recourt au harcèlement, à la contrainte, y compris la force physique, ou à une influence injustifiée, les éléments suivants sont pris en considération : a) le moment et l'endroit où la pratique est mise en œuvre, sa nature et sa persistance ; b) le recours à la menace physique ou verbale ; c) l'exploitation en connaissance de cause par le professionnel de tout malheur ou circonstance particulière d'une gravité propre à altérer le jugement du consommateur, dans le but d'influencer la décision du consommateur à l'égard du produit ; d) tout obstacle non contractuel important ou disproportionné imposé par le professionnel lorsque le consommateur souhaite faire valoir ses droits contractuels, et notamment celui de

*mettre fin au contrat ou de changer de produit ou de fournisseur ; e) toute menace d'action alors que cette action n'est pas légalement possible. »*

- 35 Article 11 : *« 1. Les États membres veillent à ce qu'il existe des moyens adéquats et efficaces pour lutter contre les pratiques commerciales déloyales afin de faire respecter les dispositions de la présente directive dans l'intérêt des consommateurs. »*
- 36 Article 13 : *« Les États membres déterminent le régime des sanctions applicables aux violations des dispositions nationales prises en application de la présente directive, et mettent tout en œuvre pour en assurer l'exécution. Les sanctions ainsi prévues doivent être effectives, proportionnées et dissuasives. »*
- 37 Arrêt du 7 décembre 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945) : *« L'article 6, paragraphe 1, et l'article 7, paragraphe 1, de la directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, ne trouvent pas à s'appliquer à une procédure telle que celle en cause au principal, introduite par l'adjudicataire d'un bien immobilier suite à l'exécution extrajudiciaire de la garantie hypothécaire consentie sur ce bien par un consommateur au profit d'un créancier professionnel et qui a pour objet la protection de droits réels légalement acquis par cet adjudicataire, dans la mesure où, d'une part, cette procédure est indépendante de la relation juridique liant le créancier professionnel au consommateur et, d'autre part, la garantie hypothécaire a été exécutée, le bien immobilier a été vendu et les droits réels qui s'y rapportent ont été transférés sans que le consommateur ait fait usage des voies de droit prévues dans ce contexte. »*
- 38 Arrêt du 14 mars 2013, Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164) : *« La directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, doit être interprétée en ce sens qu'elle s'oppose à une réglementation d'un État membre, telle que celle en cause au principal, qui, tout en ne prévoyant pas dans le cadre d'une procédure de saisie hypothécaire des motifs d'opposition tirés du caractère abusif d'une clause contractuelle constituant le fondement du titre exécutoire, ne permet pas au juge saisi de la procédure au fond, compétent pour apprécier le caractère abusif d'une telle clause, d'adopter des mesures provisoires, dont, notamment, la suspension de ladite procédure d'exécution, lorsque l'octroi de ces mesures est nécessaire pour garantir la pleine efficacité de sa décision finale. » [point 1 du dispositif]*  
*« En particulier, s'agissant, tout d'abord, de la clause relative à l'échéance anticipée, dans les contrats de longue durée, en raison de manquements du débiteur pendant une période limitée, il incombe au juge de renvoi de vérifier notamment, ainsi que l'a relevé M<sup>me</sup> l'avocat général aux points 77 et 78 de ses conclusions, si la faculté du professionnel de déclarer exigible la totalité du prêt dépend de l'inexécution par le consommateur d'une obligation qui présente un caractère essentiel dans le cadre du rapport contractuel en cause, si cette faculté est prévue pour les cas dans lesquels une telle inexécution revêt un caractère suffisamment grave par rapport à la durée et au montant du prêt, si ladite faculté*

*déroge aux règles applicables en la matière et si le droit national prévoit des moyens adéquats et efficaces permettant au consommateur soumis à l'application d'une telle clause de remédier aux effets de ladite exigibilité du prêt.* » [point 73 de l'arrêt]

- 39 La directive 93/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993, dans son article 5, impose aux vendeurs ou aux fournisseurs l'obligation de formuler les clauses contractuelles de manière claire et compréhensible. Le vingtième considérant de la directive 93/13 précise à cet égard que le consommateur doit effectivement avoir la possibilité de prendre connaissance de toutes les clauses du contrat (arrêt du 21 mars 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180, point 43).
- 40 Arrêt du 21 mars 2013, RWE Vertrieb (C-92/11, EU:C:2013:180, point 44) : « *En effet, l'information, avant la conclusion d'un contrat, sur les conditions contractuelles et les conséquences de ladite conclusion est, pour un consommateur, d'une importance fondamentale. C'est, notamment, sur la base de cette information que ce dernier décide s'il souhaite se lier par les conditions rédigées préalablement par le professionnel.* »

## **Règlementation nationale**

### Code civil

- 41 Article 53 : « *1. Un contrat conclu avec un consommateur ne peut pas contenir de clauses créant, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties (ci-après les "clauses illicites"). Cette disposition ne s'applique pas aux clauses contractuelles qui portent sur l'objet principal du contrat et l'adéquation du prix si elles sont formulées de façon précise, claire et compréhensible, ou si les clauses illicites ont fait l'objet d'une négociation individuelle. [...] 4. Sont considérées comme des clauses illicites figurant dans un contrat conclu avec un consommateur notamment les clauses qui : [...] k) imposent à titre de pénalité au consommateur qui n'a pas satisfait à ses obligations le paiement d'une somme disproportionnellement élevée, [...] 5. Les clauses abusives figurant dans un contrat conclu avec un consommateur ne sont pas valables. [...] 9. Dans le cas de l'exécution par paiements échelonnés d'un contrat conclu avec un consommateur, le professionnel peut exercer le droit que lui reconnaît l'article 565 du code civil au plus tôt trois mois après le retard de paiement d'une échéance et lorsqu'il a averti le consommateur au moins 15 jours au préalable de l'exercice de ce droit.* »
- 42 Article 565 : « *Dans le cas d'une exécution par paiements échelonnés, le créancier ne peut demander le paiement de l'intégralité de la créance en raison du non-respect de l'une des échéances que si cela a été convenu ou indiqué dans une décision. Le créancier ne peut toutefois exercer ce droit au plus tard que jusqu'à la date d'échéance de la première mensualité suivante.* »

- 43 Article 151j, premier alinéa : « *Si une créance garantie par une sûreté n'est pas honorée dûment et en temps voulu, le créancier garanti peut initier l'exécution de la sûreté. Dans le cadre de l'exécution de la sûreté, le créancier garanti peut être désintéressé de la manière spécifiée dans le contrat ou au moyen d'une vente aux enchères de la sûreté conformément à une loi particulière 3e), ou réclamer son désintéressement par la vente de la sûreté conformément aux lois particulières 3f), sauf dispositions contraires du présent code ou d'une loi particulière.* »

Remarque : L'article 151j, paragraphe 1, du code civil comporte une note en bas de page insérée après les termes « conformément à une loi particulière », qui renvoie au zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov [la loi n° 527/2002 Z. z. relatives aux ventes aux enchères volontaires et complétant la loi du Conseil national slovaque n° 323/1992 Zb. relative aux notaires et à l'activité notariale (code des notaires) telle que modifiée, ci-après la « loi sur les ventes aux enchères volontaires »], et une note en bas de page figurant après les termes « lois particulières », qui renvoie au code de procédure civile et au code des procédures d'exécution.

- 44 Article 151m : « *(1) Le créancier garanti peut vendre la sûreté de la manière spécifiée dans le contrat de constitution de la sûreté ou au moyen d'une vente aux enchères au plus tôt 30 jours après la date de notification de l'exécution de la sûreté au garant et au débiteur, si la personne du débiteur n'est pas identique à la personne du garant, sauf disposition contraire d'une loi particulière. Si la sûreté est inscrite au registre des sûretés et que la date d'inscription du début de l'exécution de la sûreté dans le registre des sûretés est postérieure à la date de notification de l'exécution de la sûreté au garant et au débiteur et si la personne du débiteur n'est pas identique à la personne du garant, le délai de 30 jours commence à courir à compter de la date d'inscription du début de l'exécution de la sûreté au registre des sûretés. (2) Le garant et le créancier garanti peuvent, après la notification de l'exécution de la sûreté, convenir que le créancier garanti est autorisé à vendre la sûreté de la manière spécifiée dans le contrat de constitution de la sûreté ou au moyen d'une vente aux enchères même avant l'expiration du délai prévu au paragraphe 1. (3) Le créancier garanti qui a initié l'exécution de la sûreté dans l'objectif de recouvrer sa créance de la manière convenue dans le contrat de constitution de la sûreté peut, à tout moment pendant l'exécution de la sûreté, en modifier le mode d'exécution et vendre la sûreté aux enchères ou réclamer à être désintéressé par la vente de la sûreté conformément aux lois particulières. Le créancier garanti est tenu d'informer le garant du changement du mode d'exécution de la sûreté.* »
- 45 Article 151ma, paragraphe 3 : « *Lorsque le créancier garanti dont la sûreté est enregistrée au premier rang dans l'ordre de priorité des sûretés (ci-après le "créancier privilégié") exécute la sûreté, cette dernière est transférée sans être grevée de sûretés constituées au bénéfice d'autres créanciers. Si le produit de la vente de la sûreté dépasse le montant de la créance garantie par la sûreté au*

*bénéfice du créancier privilégié, les autres créanciers garantis ont le droit que leurs créances garanties par la sûreté transférée soient, après déduction des frais indispensables et raisonnables exposés par le créancier privilégié en lien avec l'exécution de la sûreté, satisfaites sur le produit de la vente de la sûreté selon l'ordre de priorité des sûretés. »*

- 46 *Zákon 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (loi n° 527/2002 Z. z. relative aux ventes aux enchères volontaires) Article 6, paragraphe 1, première phrase : « Le commissaire-priseur est la personne qui organise la vente aux enchères, qui remplit les conditions fixées par la présente loi et par une loi particulière, et qui est habilitée à exercer l'activité en cause. »*
- 47 *Article 7, paragraphe 1 : « La personne qui propose la vente aux enchères est le propriétaire de l'objet de la vente, la personne qui exécute une sûreté (ci-après le "créancier garanti") ou une autre personne habilitée à demander l'exécution d'une vente aux enchères en vertu d'une loi particulière. » En vertu de l'article 16, paragraphe 1, de ladite loi, une vente aux enchères ne peut être réalisée que sur le fondement d'un contrat écrit relatif à la réalisation de la vente aux enchères conclu entre le demandeur de la vente aux enchères et le commissaire-priseur.*
- 48 *Article 16, paragraphe 2 : « Le contrat de vente aux enchères doit contenir le nom du demandeur de la vente aux enchères, du commissaire-priseur, l'objet de la vente, le prix de réserve, le coût estimé de la vente et le montant de la rémunération du commissaire-priseur ou le mode de détermination de celle-ci ou une convention de gratuité de la vente. Le contrat est accompagné d'une déclaration écrite du demandeur de la vente aux enchères selon laquelle le bien mis aux enchères peut être vendu aux enchères (article 7, paragraphe 2). »*
- 49 *Article 19, paragraphe 1 : « Le commissaire-priseur est tenu de renoncer à la vente aux enchères au plus tard au début de celle-ci a) sur demande écrite du demandeur de la vente aux enchères, b) s'il est prouvé au commissaire-priseur par une décision exécutoire que le demandeur de la vente aux enchères n'a pas le droit de demander l'exécution de l'enchère ; s'il s'agit d'une mesure provisoire d'un tribunal, il suffit de démontrer au commissaire-priseur qu'elle a été ordonnée par un tribunal. »*
- 50 *Article 21, paragraphe 2 : « En cas de contestation de la validité du contrat constitutif de sûreté ou d'infraction aux dispositions de la présente loi, la personne alléguant une violation de ses droits du fait de cette infraction peut demander au juge de déclarer la nullité de la vente. Le droit de demander la nullité de la vente aux enchères s'éteint s'il n'est pas invoqué dans un délai de trois mois à compter de la date de l'adjudication, sauf si les raisons de la nullité de la vente aux enchères sont liées à la commission d'une infraction pénale et que la vente aux enchères a pour objet une maison ou un appartement dans lequel l'ancien propriétaire du bien vendu aux enchères avait sa résidence permanente déclarée au moment de l'adjudication en vertu d'une réglementation spéciale ;*

*[...] dans ce cas, il est également possible de demander la nullité de la vente aux enchères après l'expiration du délai. »*

- 51 Zákon 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (loi n° 160/2015 Z. z., portant code de procédure civile) Article 325, paragraphes 1 et 2, sous d) : « 1. Le juge peut ordonner une mesure provisoire s'il est nécessaire de corriger sans délai une situation ou si l'on peut craindre qu'une exécution sera compromise. 2. Le juge peut adresser à une partie au litige, au moyen d'une mesure provisoire, notamment [...] d) une injonction de faire, une injonction de s'abstenir ou une injonction de laisser faire... » Article 232, paragraphe 3 « Le juge peut autoriser un paiement échelonné. »
- 52 Zákon č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon) (loi n° 162/1995 établissant un cadastre) Article 70, paragraphe 1 : « Jusqu'à preuve du contraire, les données du cadastre mentionnées à l'article 7 font foi. »

### III. Questions préjudicielles

- 53 La présente affaire indique que qu'il est extrêmement difficile pour des consommateurs d'exercer leur droit à ne pas être liés par des clauses contractuelles illicites dans le cadre de procédures d'enchères extrajudiciaires dites volontaires. La juridiction de renvoi considère que l'autonomie procédurale dans ces rapports entre souvent en conflit avec le principe d'effectivité du droit de l'Union. Elle souscrit pleinement aux conclusions de l'avocat général Medina dans l'affaire Všeobecná úverová banka (C-598/21, EU:C:2023:22) en particulier aux points 92 à 101, auxquels la juridiction de renvoi se réfère.
- 54 La juridiction de renvoi ne doute pas que le non-paiement d'une seule mensualité du prêt constitue une violation grave de l'obligation contractuelle du consommateur de rembourser le prêt. Le problème se pose lorsqu'il y a une disproportion extrême entre la violation de l'obligation du consommateur (le non-paiement des mensualités du prêt) et la conséquence d'une déchéance du terme (une demande de remboursement de la totalité de la créance). Des questions sur la signification du droit de la consommation se posent après un défaut de paiement lorsque le consommateur est en mesure de régler les mensualités dues, mais que les conséquences du défaut de paiement sont irréversibles, c'est-à-dire sans possibilité d'annuler les conséquences de la déchéance du terme, ce qu'a relevé la Cour de justice en tant qu'un des critères d'interprétation dans l'arrêt du 14 mars 2013, Aziz (C-415/11, EU:C:2013:164, point 73). Alors que les retards de mensualités sont généralement de l'ordre de quelques centaines d'euros, les conséquences se comptent en dizaines de milliers d'euros que les consommateurs avaient budgétisés sur de longues périodes (dans le cas présent jusqu'en 2030) et les fonds du crédit sont généralement utilisés. Apparaît ici l'approche parfois presque invasive des créanciers et des commissaires-priseurs. Un cas extrême est celui de la vente aux enchères d'immeubles constituant le logement de



consommateurs à un prix pouvant aller jusqu'à la moitié de leur valeur du marché, lorsque la monétisation du bien réduit les actifs des débiteurs à un degré extrême.

- 55 La Cour rappelle qu'elle n'entend en aucun cas tolérer le non-paiement des mensualités du prêt, mais rappelle simplement que la transparence, la bonne foi et l'équilibre doivent être de mise dans ces relations (par exemple, arrêt du 21 mars 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180). Les cas où le consommateur est joignable, proactif et serait en mesure de remédier au défaut de remboursement ainsi que de payer des dommages-intérêts ou des pénalités de retard, mais n'est plus en mesure d'éviter la vente de l'immeuble qui constitue son logement, sont particulièrement douloureux. Bien que la Cour de justice ait déjà apporté une contribution significative à la pratique nationale et l'ait guidée en ce qui concerne l'exécution extrajudiciaire des sûretés (voir arrêt du 10 septembre 2014, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189), des questions d'interprétation subsistent toutefois lorsque l'autonomie procédurale des justiciables entre en conflit, entre autres, avec les objectifs de la directive 93/13, de la directive 2005/29 et de la jurisprudence de la Cour de justice. Or, la présente affaire présente des circonstances spécifiques qui la distinguent des affaires examinées par la Cour de justice.
- 56 Dans l'essentiel de leur argumentation, les consommateurs soutiennent depuis le début et avec persistance qu'**il n'y a pas eu d'accord sur la déchéance du terme** de leur prêt. La juridiction de renvoi estime qu'il importe d'apprécier si une conséquence similaire, en termes de manque de transparence (sur la clarté, l'intelligibilité et la notification, voir, par exemple, arrêt du 21 mars 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180), ne découle pas d'une clause relative à la déchéance du terme qui, bien que non convenue dans le contrat, est intégrée dans les conditions générales de la banque, mais que cette dernière n'a pas portée à la connaissance des consommateurs. Or, cela est d'une importance fondamentale, car la déchéance du terme ne s'applique que si elle a été convenue (article 53, paragraphe 9, du code civil). En l'absence d'un accord relatif à la déchéance du terme, la demande de paiement de l'intégralité de la créance de 56 888,08 euros formulée par la banque était contraire au code civil.
- 57 Dans la présente affaire, les consommateurs n'étaient en retard que de quelques mensualités, mais cela fait une différence essentielle en ce qui concerne la portée de l'obligation de remboursement et donc la résolution du problème.
- 58 Malgré les doutes quant à la nullité de la déchéance du terme, la banque a procédé à l'exécution extrajudiciaire de la sûreté et les consommateurs ont contesté l'action de la banque devant le tribunal de district et ont demandé une ordonnance enjoignant à la banque de s'abstenir d'exécuter la sûreté en vendant leur maison familiale par une vente aux enchères extrajudiciaire. Ils ont également demandé au tribunal d'ordonner une mesure provisoire. À ce stade, la juridiction de renvoi estime qu'il est important de relever qu'une mesure provisoire est la seule voie procédurale de protection provisoire permettant de reporter la vente aux enchères. Le consommateur a personnellement informé les personnes présentes à la vente

aux enchères qu'une procédure judiciaire était en cours. La banque a poursuivi l'exécution de la sûreté malgré la procédure judiciaire portant sur le caractère litigieux de ses droits. Le tribunal de district n'a pas ordonné de mesures provisoires et s'est contenté d'indiquer brièvement qu'il ne voyait aucune raison de suspendre l'exécution de la sûreté par vente aux enchères volontaire. Le tribunal de district n'a pas répondu au grief tiré de la nullité de la déchéance du terme ni examiné les objectifs de la directive 93/13 au regard des faits avancés (ici, à titre de comparaison avec le devoir de diligence du tribunal, voir arrêt du 4 juin 2015, Faber, C-497/13, EU:C:2015:357). Les consommateurs ont fait appel et le tribunal régional a réformé l'ordonnance du tribunal de district en ce qui concerne l'avis juridique quant au bien-fondé de la mesure provisoire (points 14, 15, 16 de l'ordonnance du tribunal régional du 9 août 2017), mais entre-temps, la vente aux enchères a été réalisée et le bien a été adjugé à une société opérant notamment dans le domaine des prêts ou emprunts, de l'affacturage et du forfaitage, ainsi que de la gestion et de l'entretien de biens immobiliers résidentiels et non résidentiels.

- 59 La juridiction de renvoi est pleinement consciente de l'importance de la protection des tiers qui vendent des biens immobiliers aux enchères et qui n'ont aucun lien avec le prêt, et elle attache une grande importance au principe de la sécurité juridique. La jurisprudence slovaque part également du principe de l'importance de protéger la bonne foi des acquéreurs d'une chose en cas d'opérations non valables et de privilégier de tels détenteurs légitimes en cas de doute sur leur possession légitime. D'autre part, la bonne foi n'est pas reconnue lorsque la situation d'une telle personne est entourée de circonstances troublantes. La juridiction de renvoi considère comme très troublant le fait que la personne qui se prétend acquéreur soit, au moment de l'acquisition, informée de l'existence d'une procédure judiciaire en cours dans laquelle le processus d'acquisition (en l'occurrence, la vente aux enchères) fait l'objet d'un litige.
- 60 La juridiction de renvoi a posé la première question préjudicielle précisément en rapport avec l'arrêt du 7 décembre 2017, Banco Santander (C-598/15, EU:C:2017:945). Cependant, alors que la consommatrice dans cette affaire (M<sup>me</sup> Sánchez López) aurait pu agir en justice pour suspendre l'exécution de la sûreté et ne l'a pas fait, les consommateurs dans la présente affaire se sont prévalus de la seule voie de recours possible pour empêcher l'exécution de la vente aux enchères et ont introduit non seulement une action ex ante sur le fond, mais aussi une demande de mesures provisoire ; mais malgré cela et bien qu'ils aient informé [les personnes présentes] de l'existence d'un tel litige judiciaire, la vente aux enchères a été réalisée. Il est vrai qu'ils ont ensuite retiré leur recours, mais il s'agissait d'un retrait après la réalisation de la vente aux enchères, ce qui a vidé de son sens le recours, qui était de nature ex ante et visait à obtenir la non-exécution de la vente aux enchères.
- 61 La juridiction de renvoi relève donc une différence significative par rapport à l'affaire C-598/15. En outre, il ne s'agit pas seulement d'un litige entre la société requérante, qui a acquis aux enchères la maison familiale des consommateurs,

mais aussi d'une demande reconventionnelle des consommateurs. À ce stade, la juridiction de renvoi estime qu'il est important de relever que, selon la jurisprudence slovaque, les litiges en matière de droit de propriété visent des personnes inscrites au registre foncier et que cette inscription est considérée comme contraignante, mais seulement jusqu'à preuve du contraire devant un tribunal (article 70 de la loi sur le registre foncier). En ce qui concerne la demande reconventionnelle des défendeurs, la jurisprudence considère que la requérante a qualité pour être atraite en justice.

- 62 Par ailleurs, la juridiction de renvoi est convaincue que, aux fins de l'interprétation de l'arrêt du 7 décembre 2017, *Banco Santander* (C-598/15, EU:C:2017:945), l'activité procédurale **antérieure à la vente aux enchères** est pertinente, ainsi qu'il ressort du libellé du dispositif de l'arrêt in fine : « la garantie hypothécaire a été exécutée, le bien immeuble a été vendu et les droits réels qui s'y rapportent ont été transférés **sans que le consommateur ait fait usage des voies de droit prévues dans ce contexte** » [mise en gras par la juridiction de renvoi]. En l'espèce, les consommateurs étaient actifs.
- 63 La juridiction de renvoi souligne qu'il est nettement plus difficile pour les consommateurs de faire valoir leurs droits même dans le cadre d'une procédure ex post en nullité d'une vente aux enchères volontaire, étant donné que la loi sur les ventes aux enchères volontaires ne prévoit que trois motifs pour établir la nullité d'une vente aux enchères volontaire, qui excluent les consommateurs de la protection contre les clauses contractuelles illicites d'un contrat de crédit en vertu du code civil. Ces trois motifs sont explicitement prévus à l'article 21, paragraphe 2, de la loi sur les ventes aux enchères volontaires et concernent 1) la violation de la loi sur les ventes aux enchères volontaires, 2) la nullité du contrat constitutif d'une sûreté et 3) la commission d'une infraction. La loi sur les ventes aux enchères volontaires ne prévoit la recevabilité d'un recours que pour une violation de la loi sur les ventes aux enchères volontaires (l'expression « la présente loi » à l'article 21, paragraphe 2), alors que la règle de droit matériel dont la violation est alléguée se trouve dans une autre loi, à savoir le code civil. En ce qui concerne le deuxième motif légal, il convient de noter que la clause clé relative à la déchéance du terme concerne **le montant et le délai d'exécution de la créance** (rapports régis par le code civil) et non sa garantie par le biais d'une sûreté, ni a fortiori l'exécution de celle-ci. La troisième cause de nullité que la loi permet d'invoquer concerne une infraction, qui constitue précisément une *ultima ratio* juridique.
- 64 La question préjudicielle a une importance pour la procédure interne car, sous réserve de la spécificité de l'affaire, le litige est semblable à celui dans l'affaire C-598/15 et une question d'interprétation se pose quant à savoir si l'acquéreur du bien (en l'occurrence une société) bénéficie d'une protection absolue ou si des limites sont imposées selon que sa bonne foi est remise en cause par le fait, notamment, qu'il a été informé du litige et en fonction de l'activité procédurale des consommateurs. De la réponse à la question préjudicielle dépend l'applicabilité de la directive 93/13 au litige pendant devant la juridiction de

renvoi. La directive a une importance non seulement en ce qui concerne l'appréciation de la transparence d'une éventuelle clause contractuelle de déchéance du terme, mais également en ce qui concerne le logement du consommateur. En droit de l'Union, le droit à un logement est un droit fondamental garanti par l'article 7 de la Charte, dont le juge national doit tenir compte lors de l'application de la directive 93/13 (arrêt du 10 septembre 2014, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, point 65).

A. La juridiction de renvoi demande donc si l'article 6, paragraphe 1, et l'article 7, paragraphe 1, de la directive 93/13/CEE du Conseil, du 5 avril 1993, concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs sont applicables à une procédure, telle que celle en cause au principal, engagée par une personne (l'adjudicataire) qui a obtenu l'adjudication d'un bien immobilier et qui a actuellement pour objet une demande reconventionnelle d'un consommateur visant à rétablir la situation antérieure à l'adjudication, lorsque, avant la vente aux enchères extrajudiciaire, le consommateur a utilisé des moyens légaux pour empêcher l'exécution de la sûreté en demandant au tribunal une mesure provisoire et que, par ailleurs, avant la vente aux enchères, le consommateur a informé les personnes impliquées dans la vente aux enchères de l'existence de la procédure judiciaire en cours visant à empêcher l'exécution de la sûreté par une vente aux enchères volontaire, mais que la vente aux enchères a eu lieu malgré la procédure judiciaire.

B. En ce qui concerne la deuxième question, la juridiction de renvoi nourrit des doutes quant au point de savoir si une législation qui permet en substance aux particuliers d'exécuter une sûreté est conforme au droit de l'Union, [alors que] la renonciation à une vente aux enchères requiert l'adoption d'une décision de justice (article 19, paragraphe 1, de la loi sur les ventes aux enchères volontaires) et qu'il ne suffit pas de connaître l'existence d'un litige en cours dès lors que les consommateurs ne sont pas en mesure non seulement d'influencer l'opportunité de la décision du tribunal, mais aussi de savoir s'ils ne devront pas demander une protection en appel, comme cela s'est produit en l'espèce, mais qu'entre-temps la vente aux enchères a eu lieu. Nous rappelons que la procédure de vente aux enchères est menée par un entrepreneur réalisant des ventes aux enchères et qu'en l'espèce, ce dernier n'a pas respecté la procédure judiciaire en cours et que les personnes présentes à la vente aux enchères ont été informées de l'existence du litige. Le présent litige montre que la vente aux enchères a été réalisée avant la fin de la procédure judiciaire, ce qui équivaut à une atteinte au droit et à une violation du principe d'effectivité du droit de l'Union.

C. Par la troisième question, la juridiction de renvoi sollicite une interprétation de la directive 2005/29 et une analyse plus complète de la situation juridique, étant donné que, aux fins de la directive 93/13, d'autres circonstances liées à la clause contractuelle en question, y compris l'effet de cette clause sur les rapports pendant et après la résiliation du contrat, sont également importantes. Si la société de vente aux enchères a eu une pratique commerciale déloyale, elle a agi de manière interdite, ce qui peut affecter l'issue du litige. S'il s'agissait d'une pratique

commerciale agressive, la conduite interdite aurait indiqué un degré d'infraction plus élevé. En ce qui concerne cette question C), la juridiction de renvoi est préoccupée par le fait que les rapports de crédit sont devenus hautement automatisés en cas de violation du contrat de crédit. Cette préoccupation est liée au fait que la banque transmet le dossier à la société de vente aux enchères, qui communique avec les consommateurs de manière autonome. Cette préoccupation est aggravée lorsqu'il y a violation de la directive 93/13 ou de la directive 2005/29 et que la société de vente aux enchères rejette sa responsabilité au titre de la violation de ces directives. Le commissaire-priseur n'a pas tenu compte de l'objection tirée de l'existence d'une procédure judiciaire. La société de vente aux enchères relève de la loi sur les ventes aux enchères volontaires, où il n'est même pas fait mention du mot « consommateur ». Les violations des droits des consommateurs sont principalement régies par le code civil. Une vente aux enchères n'est rien d'autre qu'un transfert de biens immobiliers et la société de vente aux enchères ne fait qu'organiser la vente aux enchères, mais est le prolongement de la banque dans le processus d'exécution de la vente aux enchères. La banque, en tant que demandeur de la vente aux enchères, peut à tout moment demander de mettre fin au processus d'enchères. Par conséquent, une question connexe se pose, à savoir si la société de vente aux enchères est, au moins partiellement, responsable de la réalisation des objectifs de la directive 2005/29 en tirant cette responsabilité du contrat conclu entre la banque et elle pour l'exécution de la vente aux enchères volontaire. La juridiction de renvoi soulève également cette question en raison de l'ambiguïté découlant de l'article [2, sous b)] de la directive 2005/29, selon lequel un professionnel est également une autre personne agissant pour le compte d'un professionnel.

65 [OMISSIS] [données sur la prise de décision de la formation de jugement]

[OMISSIS] [données sur la prise de décision et la composition de la formation de jugement, les voies de recours et la personne responsable de la régularité de la demande] [OMISSIS]