



### **INFORMATION relative à l'avis de l'avocat général**

*Dans les pourvois et requêtes dont est saisie la Cour de cassation, l'avocat général rend des avis dans l'intérêt de la loi et du bien commun. Il éclaire la Cour sur la portée de la décision à intervenir.*

|                                                                                                                 |                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| N° F 25-70.025                                                                                                  |                                               |
| Décision attaquée : 15 décembre 2025 du tribunal judiciaire de Lille                                            |                                               |
| Le président Juge de l'exécution - premier vice-président adjoint<br><br>C/<br><br>La société SA CIC Nord Ouest |                                               |
| Nicole Trassoudaine-Verger, avocate générale                                                                    | <b>AVIS</b><br><br><b>de l'avocat général</b> |

### **FS 5 mai 2026 : saisine pour avis de la Cour de cassation**

#### **I - Le contexte**

La question est posée par le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Lille saisi d'une procédure de saisie immobilière engagée à la requête de la société CIC Nord Ouest par commandement de payer valant saisie du 18 octobre 2024 délivré à M. [Y], pour un immeuble situé à [Localité 1].

Le 11 décembre 2024, la banque a assigné M. [Y] à une audience d'orientation. Par jugement du 15 décembre 2025, le JEX a sollicité l'avis de la Cour de cassation transmis le 22 décembre 2025 dans les termes suivants :

**" Lorsqu'à l'occasion d'une procédure de saisie immobilière, la clause de déchéance du terme du prêt dont se prévaut la partie poursuivante est déclarée abusive et, comme telle réputée non écrite, le juge de l'exécution doit-il mentionner la créance du poursuivant pour les seules échéances du prêt échues et non payées spécifiquement visées et liquidées dans le commandement de payer valant saisie immobilière ou peut-il actualiser la créance à mentionner ? Si oui, jusqu'à quelle date est-il tenu d'actualiser la créance à mentionner : jusqu'au**

***jour du commandement de payer valant saisie immobilière, jusqu'au jour de l'audience d'orientation ou jusqu'au jour où il statue ?***

## **II- Recevabilité de la demande d'avis**

### A - Les conditions de forme

La demande d'avis satisfait aux conditions de forme.

### B - Les conditions de fond

Les exigences de l'article L. 441-1 du code de l'organisation judiciaire paraissent également remplies.

La question posée n'est pas mélangée de fait et de droit.

Elle est **nouvelle** en ce qu'elle s'inscrit dans la suite de l'avis rendu par la 2<sup>e</sup> chambre civile le 11 juillet 2024, n° 24-70.001, qui s'est prononcée sur le principe de l'actualisation de la créance, une fois réputée non écrite la clause abusive de déchéance du terme, mais a renvoyé, pour l'application, aux règles propres à chaque voie d'exécution forcée.

La Cour de cassation n'est pas actuellement saisie d'un pourvoi posant cette question (après recherche du SDER).

La question est **sérieuse**, en ce que plusieurs solutions peuvent raisonnablement être envisagées, ce qu'illustrent les différentes réponses apportées à ce jour par les cours d'appel.

Elle **commande l'issue du litige**, en ce que le créancier soutient, dans le dernier état de ses écritures, que lorsque la clause de déchéance du terme est considérée comme abusive, le juge de l'exécution est tenu d'actualiser sa créance au jour où il statue.

Elle est susceptible de se poser dans de nombreux litiges compte tenu du nombre important de procédures de saisie immobilière dont sont saisis les juges de l'exécution, pouvant donner lieu à annulation d'une clause abusive.

## **III- Les éléments de réponse sur le fond**

La question est circonscrite à l'office du juge de l'exécution saisi d'une procédure de **saisie immobilière** quant au calcul de la créance, une fois la clause abusive réputée non écrite.

Le rapport relève l'absence de précision, dans la question posée, de la nature du titre exécutoire fondant les poursuites de saisie qui peut être soit un titre notarié revêtu de la formule exécutoire, soit une décision de justice.

Le jugement de transmission fait seulement état d'échéances de prêt échues impayées, mais il résulte des pièces produites à l'appui de la demande d'avis <sup>1</sup> que le créancier a délivré le commandement de payer valant saisie immobilière pour recouvrement d'une créance due en vertu d'un prêt consenti le 31 mars 2022, authentifié par Maître [L], notaire à [Localité 2] ayant pour objet le financement d'un immeuble situé à [Localité 1].

### **A - Les principes**

L'office du juge doit s'apprécier à l'aune des principes généraux du droit de l'Union, du droit interne et de la jurisprudence sur lesquels se fonde l'avis du 11 juillet 2024, qui énonce que " *Le juge de l'exécution peut constater, dans le dispositif de sa décision, le caractère réputé non écrit d'une clause abusive.*

*Le juge de l'exécution, qui répute non écrite une clause abusive, ne peut ni annuler le titre exécutoire, ni le modifier. Il ne peut pas non plus statuer sur une demande en paiement, hors les cas prévus par la loi.*

*Le titre exécutoire étant privé d'effet en tant qu'il applique la clause abusive réputée non écrite, le juge de l'exécution est tenu de calculer à nouveau le montant de la créance selon les dispositions propres aux mesures d'exécution forcée dont il est saisi. Il tire ensuite toutes les conséquences de l'évaluation de cette créance sur les contestations des mesures d'exécution dont il est saisi. Lorsqu'il constate que le débiteur ne doit plus aucune somme, il doit ordonner la mainlevée de la mesure."*

Selon l'article R. 322-15, alinéa 1<sup>er</sup>, du code des procédures civiles d'exécution, « à l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée . »

Et selon l'article R. 322-18, « *le jugement d'orientation mentionne le montant retenu pour la créance du poursuivant en principal, frais, intérêts et autres accessoires.* »

La Cour de cassation a précisé que le juge de l'exécution est **tenu de vérifier** que le **montant de la créance** est conforme aux énonciations du titre exécutoire fondant les poursuites, en application des dispositions de l'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution, **que le débiteur conteste ou non ce montant** <sup>2</sup>, et qu'il n'est **pas tenu par la créance mentionnée dans le commandement de payer** <sup>3</sup>.

S'agissant de l'**actualisation de la créance**, la Cour juge qu' **en l'absence de demande en ce sens**, le juge de l'exécution **n'est pas tenu** dans le jugement d'orientation **d'actualiser d'office** le montant en principal, frais, intérêts et autres accessoires de la créance réclamée dans le commandement valant saisie immobilière <sup>4</sup>.

L'avis du 11 juillet 2024 pose en principe que le juge de l'exécution, qui répute non écrite une clause abusive ne peut ni annuler le titre exécutoire, ni le modifier. **Il ne peut pas non plus statuer sur une demande en paiement hors les cas prévus par la loi**. Il impose au juge, en revanche, de calculer à nouveau la créance.

La clause de déchéance du terme, susceptible de créer un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties, facilement détachable des autres dispositions contractuelles, une fois écartée par le juge de l'exécution, disparaît rétroactivement. Le titre exécutoire peut alors subsister sans aucune modification autre que la suppression de cette clause. Il reste **contraignant pour les parties selon les mêmes termes**.

## **B - Les modalités de calcul**

Selon la jurisprudence, " *la constatation du caractère abusif d'une telle clause doit, en principe, avoir pour conséquence le **rétablissement de la situation en droit et en fait***

**du consommateur** , dans laquelle il se serait trouvé en l'absence de ladite clause et emporte, en principe, un effet restitutoire correspondant à l'égard de ces mêmes sommes” (1<sup>re</sup> Civ., 12 juillet 2023, pourvoi n° 22-17.030).

Ce rétablissement de situation doit s'effectuer dans le respect du **principe de proportionnalité** , principe général du droit de l'Union, impliquant que la réglementation nationale mettant en œuvre ce droit n'aille pas au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre l'objectif poursuivi.

Ainsi, l'actualisation de la créance pourrait faire apparaître la saisie immobilière comme une mesure d'exécution disproportionnée par rapport au montant de la créance une fois écartée la clause de déchéance du terme.

En outre, l'actualisation de la créance doit s'effectuer au regard des règles de prescription et des éventuelles restitutions.

En l'occurrence, la déchéance du terme est censée n'être jamais intervenue, de sorte que les sommes réclamées dans le commandement de payer valant saisie immobilière au titre du capital restant dû et des pénalités contractuelles n'ont plus de fondement juridique. Le créancier ne peut plus les réclamer.

Cette circonstance est sans incidence sur la validité du commandement qui ne pourrait encourir l'annulation pour ce motif (article R. 321-3, dernier alinéa du CPCE). Il reste valable pour le montant des mensualités échues et impayées du prêt notarié, visées à la date de sa délivrance dont le créancier peut poursuivre le recouvrement (2<sup>e</sup> Civ., 14 septembre 2023, pourvoi n° 21-25.453).

Pour l'actualisation de la créance, le créancier poursuivant va devoir justifier de l'exigibilité de sa créance, au sens de l'article L. 311-2 du code des procédures civiles d'exécution selon lequel « *Tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une **créance liquide et exigible** peut procéder à une saisie immobilière dans les conditions fixées par le présent livre et par les dispositions qui ne lui sont pas contraires du livre 1er.* »

### **1) L'hypothèse d'un titre exécutoire notarié**

Lorsque la créance fondant la saisie est fondée sur un **titre notarié exécutoire** , une fois celui-ci expurgé de la clause de déchéance du terme abusive, sont applicables les dispositions de l'article 1305-2 du code civil (anciennement 1186), selon lesquelles “*ce qui n'est dû qu'à terme, ne peut être exigé avant l'échéance du terme.*”

**La créance devenant exigible à sa date d'échéance** , par l'effet de l'écoulement du temps, chaque mensualité de prêt devient exigible à sa date d'échéance, en fonction des prévisions du tableau d'amortissement.

**En premier lieu** , toutes les mensualités restées impayées à leur échéance avant la déchéance du terme mentionnées dans le commandement, premier acte d'exécution, sont exigibles, comme constituant une créance certaine et liquide. A ce titre, elles entrent dans le décompte actualisé. Le commandement peut donc être validé pour ce montant.

**En second lieu** , l'acte notarié revêtu de la formule exécutoire vaut comme titre pour **l'intégralité de la créance de remboursement** . Comme il a été vu, le contrat restant contraignant pour les parties dans les mêmes termes, le débiteur est tenu, jusqu'au terme du prêt, d'en payer les mensualités à leur échéance. Lorsqu'il n'y procède pas, la créance

devient liquide et exigible, passée chaque échéance prévue par le tableau d'amortissement.

Il peut en être déduit que, si le créancier poursuivant en fait la demande, les mensualités échues impayées entre la délivrance du commandement et l'audience d'orientation constituent une créance liquide et exigible. A ce titre, le juge de l'exécution doit les inclure dans le calcul d'actualisation, sans qu'il puisse lui être reproché de statuer sur une demande en paiement hors les cas prévus par la loi prohibée.

**En troisième lieu**, les échéances qui arrivent à terme entre la date de l'audience d'orientation et la date à laquelle le juge statue, doivent être exclues du décompte pour n'être **pas exigibles au jour de l'audience d'orientation**, de sorte que le créancier n'est pas fondé à demander qu'il soit jugé qu'elles n'ont pas été payées à leur échéance.

Inclure ces mensualités dans l'actualisation conduirait à ce que le jugement d'orientation, qui, en ce qu'il mentionne le montant retenu pour la créance du créancier poursuivant, est revêtu de l'autorité de chose jugée en application de l'article R. 121-14 du CPCE, et ce, même en l'absence de contestation formée devant le juge de l'exécution sur l'existence ou le montant de la créance <sup>5</sup>, puisse inclure des sommes non exigibles.

Cette solution aurait en outre l'inconvénient de faire dépendre le montant de la créance de la date du délibéré, non connue avec certitude au jour des débats, contrairement à la date de l'audience d'orientation, compte tenu de la possibilité de prorogation du délai de délibéré.

### **1) L'hypothèse d'un titre exécutoire - décision de justice**

Pour le cas où la chambre souhaiterait, comme l'évoque le rapport, inclure, dans sa réponse à la demande d'avis, **l'actualisation de la créance dans l'hypothèse d'un titre-décision de justice**, il est renvoyé à l'avis de l'avocat général déposé sous la demande d'avis du 11 juillet 2024, selon lequel :

*“Le créancier, qui vous invite à une méthode de calcul dans ses conclusions, ne peut être complètement suivi dans son raisonnement car cette fixation comprend à mon sens trois périodes qui doivent être distinguées en droit, les atteintes au droit positif des pouvoirs juridictionnels du juge de l'exécution n'étant pas de même intensité dans ces trois périodes :*

*- période et montants inchangés : les mensualités impayées à leur échéance avant la déchéance du terme,*

*- période recalculée en considération de la disparition rétroactive de la déchéance du terme prononcée par juge de l'exécution : le juge de l'exécution fixe le montant des mensualités impayées à leur échéance survenue entre la déchéance du terme réputée n'avoir jamais existé et le premier acte d'exécution forcée (en admettant écarté l'argument selon lequel l'économie de la décision se trouve faussée par la disparition rétroactive de la déchéance du terme), ce qu'est un commandement de saisie immobilière ;*

*- il n'y a pas à mon sens de 3e période : rien ne justifie que le juge de l'exécution prononce une condamnation et crée, comme s'il était juge du fond, un titre exécutoire qu'il fait ensuite exécuter, concernant les mensualités impayées à leur échéance survenue entre la saisie et son jugement. Il ne s'agit pas ici de recalculer les sommes dues en vertu du titre tel qu'affecté par la décision sur la clause abusive, mais :*

*\* d'autoriser ex-nihilo une création de titre prohibée : vainement soutiendrait-on qu'en prenant en compte les mensualités impayées échues après la saisie, le juge de l'exécution ne statue pas ultra petita compte tenu du montant initialement revendiqué par le créancier poursuivant. Compte tenu de l'absence de déchéance du terme, le capital restant dû ne peut plus être revendiqué de sorte qu'il s'agit bien pour le juge de l'exécution de condamner à des mensualités échues non réclamées et de faire exécuter ensuite sa propre condamnation.*

*\* d'intégrer dans la créance cause de la saisie une créance exigible après l'acte de saisie ;*

*\* de se fonder sur un décompte erroné : le créancier devra vraisemblablement obtenir dans l'avenir un complément de titre pour une période d'échéances impayées postérieure : il est donc pertinent d'arrêter le décompte à une date déterminée - le jour de la saisie - car il n'existe pas, en réalité, de décompte au jour du jugement (en pratique, le décompte est, au mieux, arrêté au jour de l'audience des débats ; en l'espèce, le décompte est du 5 octobre 2023 pour un jugement rendu le 11 janvier 2024). C'est là également un problème d'autorité de la chose jugée : une somme arrêtée dans un jugement du 11 janvier 2024 est arrêtée à cette date ; le juge de l'exécution suivant, pour une période d'impayés postérieure, ne fera pas le compte entre les parties à compter du 5 octobre 2023.*

*De cette position se déduit en outre une réponse « en tout état de cause » à une partie de la question posée, quelle que soit la piste de réflexion empruntée :*

*« Le juge de l'exécution ne peut pas statuer au fond sur une demande en paiement en vue de la délivrance d'un titre exécutoire pour une période postérieure à la saisie, hypothèse qui échappe aux prévisions du code des procédures civiles d'exécution et à l'article L. 213-6, alinéa 4, du code de l'organisation judiciaire. »*

M. Guillaume Sansone, commentant l'avis du 11 juillet 2024 [6](#), se réfère au raisonnement de l'avocat général H. Adida-Canac sus évoqué, relevant qu' **“Il invitait le JEX à distinguer différentes périodes pour opérer un recalcul de la créance” ...faisait toutefois pas de distinction entre les titres exécutoires juridictionnels et notariés.”**

Il doit être observé à cet égard, d'une part, que dans l'affaire ayant donné lieu à l'avis du 11 juillet 2024, le titre exécutoire était un titre-jugement, ainsi pris en compte, d'autre part, que la position de l'avocat général formulée dans son avis diffère de la réponse apportée par la Cour de cassation.

L'avocat général soutenait en substance que le JEX, en annulant la clause abusive, modifiait le titre-jugement exécutoire mais qu'en application de la jurisprudence Simmenthal, il devait laisser inappliquée la règle nationale le lui interdisant, ce qui lui permettait de le modifier et de fixer le montant des mensualités impayées à leur échéance entre la déchéance du terme réputée n'avoir jamais existé et le premier acte d'exécution forcée (le CSI).

Il concluait ainsi : *“Lorsque la clause abusive est celle relative à la déchéance du terme, le juge de l'exécution peut modifier la décision de justice fondant les poursuites en recalculant les sommes dues, en vertu de cette décision et de sa décision réputant la clause abusive non écrite, jusqu'au premier acte valant saisie.”*

La Chambre n'a pas suivi cette position. Elle a retenu que le juge de l'exécution qui répute non écrite une clause abusive, ne peut pas modifier le titre exécutoire. Celui-ci étant seulement privé d'effet en tant qu'il applique la clause abusive réputée non écrite, le juge de l'exécution est tenu de calculer à nouveau le montant de la créance selon les dispositions propres aux mesures d'exécution forcée dont il est saisi.

La modalité de calcul proposée par l'avocat général dans ce contexte particulier n'est pas en adéquation avec la réponse apportée par la chambre et doit, en conséquence, être reconsidéré à l'aune de celle-ci.

Dès lors qu'il est retenu que le titre-jugement n'est pas modifié, mais seulement, pour partie privé d'effet, seules les échéances impayées avant la déchéance du terme jusqu'à la décision judiciaire ayant statué sur le montant de la créance peuvent être prises en compte.

Retenir les échéances impayées à leur échéance entre le jugement et le premier acte d'exécution forcée (ici le CSI) reviendrait, pour le juge de l'exécution, à prononcer une condamnation et à créer ainsi un titre exécutoire prohibé.

### **Éléments de réponse à la demande d'avis :**

#### **1) Lorsque le titre exécutoire est un acte notarié**

**En premier lieu** , toutes les mensualités restées impayées à leur échéance avant la déchéance du terme mentionnées dans le commandement de payer valant saisie immobilière, premier acte d'exécution, sont exigibles, comme constituant une créance certaine et liquide et doivent être prises en compte dans le calcul de la créance.

**En second lieu** , si le créancier poursuivant en fait la demande, les mensualités échues impayées entre la délivrance du commandement et l'audience d'orientation qui constituent une créance liquide et exigible doivent être incluses dans le calcul.

**En troisième lieu** , les échéances qui arrivent à terme entre la date de l'audience d'orientation et la date à laquelle le juge statue, doivent être exclues du décompte pour n'être pas exigibles au jour de l'audience d'orientation.

#### **2) Lorsque le titre exécutoire est une décision de justice**

Seules les échéances impayées avant la déchéance du terme jusqu'à la décision judiciaire ayant statué sur le montant de la créance peuvent être prises en compte dans le recalcul de la créance.

---

<sup>1</sup> Conclusions de la société CIC Nord Ouest sur réouverture des débats reçues au greffe le 7 juin 2025.

<sup>2</sup> Avis de la Cour de cassation, 12 avril 2018, n° 18-70.004.

<sup>3</sup> 2<sup>e</sup> Civ., 24 septembre 2015, pourvoi n° 14-20.009.

<sup>4</sup> 2<sup>e</sup> Civ., 1<sup>er</sup> février 2018, pourvoi n° 16-28.066 .

<sup>5</sup> 2<sup>e</sup> Civ., 6 septembre 2018, pourvoi n° 17.21.337, publié .

<sup>6</sup> Article cité par le rapport, p. 19.