



COMMISSION EUROPÉENNE

Bruxelles, le 3 juillet 2017
sj.a(2017)3798316/JRR/AdC/■

*Documents de procédure
juridictionnelle*

Orig. : ES

**À MONSIEUR LE PRÉSIDENT ET AUX MEMBRES DE LA COUR DE
JUSTICE DE L'UNION EUROPÉENNE**

OBSERVATIONS ÉCRITES

déposées, conformément à l'article 23, deuxième alinéa, du protocole sur le statut de la Cour de justice de l'Union européenne, par la

COMMISSION EUROPÉENNE

représentée par M^{me} Aude de CRAYENCOUR et M. Joan RIUS RIU, membres de son service juridique, en qualité d'agents, ayant élu domicile auprès du service juridique, Greffe contentieux, BERL 1/169, 200, rue de la Loi, B-1049 Bruxelles, et consentant à la signification de tout acte de procédure via e-Curia,

dans l'affaire C-109/17

ayant pour objet une demande de décision préjudicielle adressée à la Cour par le Juzgado de Primera Instancia n° 5 de Cartagena (tribunal de première instance n° 5 de Carthagène, Espagne), en application de l'article 267 TFUE, et tendant à obtenir, dans le cadre du litige pendant devant cette juridiction entre

Bankia SA

et

M. Juan Carlos Marí Merino, M. Juan Pérez Gavilán et M^{me} María Concepción Marí Merino

une décision à titre préjudiciel sur l'interprétation à donner à l'article 11 de 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 intérieur¹ (ci-après, la «directive 2005/29»).

¹ 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

TABLE DES MATIÈRES

1.	CADRE JURIDIQUE.....	3
1.1.	Dispositions de la directive 2005/29	3
1.2.	Dispositions de droit espagnol.....	4
2.	LES FAITS ET LES QUESTIONS PRÉJUDICIELLES.....	6
3.	APPRÉCIATION JURIDIQUE	9
3.1.	Sur la première question préjudicielle	9
3.2.	Sur les deuxième et troisième questions préjudicielles	14
4.	CONCLUSION	17

La Commission européenne (ci-après la «Commission») a l'honneur de présenter à la Cour les observations ci-après:

1. CADRE JURIDIQUE

1.1. Dispositions de la directive 2005/29

1. L'article 5, paragraphe 1, de la directive 2005/29 prévoit que les pratiques commerciales déloyales sont interdites.
2. L'article 11, paragraphes 1 et 2, de la directive 2005/29 prévoit ce qui suit:

«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.

Ces moyens doivent inclure des dispositions juridiques aux termes desquelles les personnes ou organisations ayant, selon la législation nationale, un intérêt légitime à lutter contre les pratiques commerciales déloyales, y compris les concurrents, peuvent:

a) intenter une action en justice contre ces pratiques commerciales déloyales, et/ou

b) porter ces pratiques commerciales déloyales devant une autorité administrative compétente soit pour statuer sur les plaintes, soit pour engager les poursuites judiciaires appropriées.

Il appartient à chaque État membre de décider laquelle de ces procédures sera retenue et s'il convient que les tribunaux ou les autorités administratives puissent exiger le recours préalable à d'autres voies établies de règlement des plaintes, y compris celles mentionnées à l'article 10. Les consommateurs doivent avoir accès à ces moyens, qu'ils soient établis sur le territoire du même État membre que le professionnel ou sur celui d'un autre État membre.

Il incombe à chaque État membre de décider:

a) si ces moyens juridiques peuvent être mis en œuvre séparément ou conjointement contre un certain nombre de professionnels du même secteur économique, et

b) si ces moyens juridiques peuvent être mis en œuvre contre le responsable d'un code lorsque ce code encourage le non-respect des prescriptions légales.

2. Dans le cadre des dispositions juridiques visées au paragraphe 1, les États membres confèrent aux tribunaux ou aux autorités administratives des pouvoirs les habilitant, dans les cas où ceux-ci estiment que ces mesures sont nécessaires compte tenu de tous les intérêts en jeu, et notamment de l'intérêt général:

a) à ordonner la cessation de pratiques commerciales déloyales ou à engager les poursuites appropriées en vue de faire ordonner la cessation desdites pratiques, ou

b) si la pratique commerciale déloyale n'a pas encore été mise en œuvre mais est imminente, à interdire cette pratique ou à engager les poursuites appropriées en vue de faire ordonner son interdiction,

même en l'absence de preuve d'une perte ou d'un préjudice réels, ou d'une intention ou d'une négligence de la part du professionnel.

Les États membres prévoient en outre que les mesures visées au premier alinéa peuvent être prises dans le cadre d'une procédure accélérée:

— soit avec effet provisoire,

— soit avec effet définitif,

étant entendu qu'il appartient à chaque État membre de déterminer laquelle de ces deux options sera retenue.

En outre, les États membres peuvent conférer aux tribunaux ou aux autorités administratives des compétences les habilitant, en vue d'éliminer les effets persistants de pratiques commerciales déloyales dont la cessation a été ordonnée par une décision définitive:

a) à exiger la publication de ladite décision en tout ou en partie et dans la forme qu'ils jugent adéquate;

b) à exiger, en outre, la publication d'un communiqué rectificatif.»

3. L'article 13 de la directive 2005/29 dispose ce qui suit:

«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. Ces sanctions doivent être effectives, proportionnées et dissuasives.»

1.2. Dispositions de droit espagnol

4. Plusieurs dispositions de la loi relative à la concurrence déloyale² (Ley de Competencia Desleal) sont citées dans l'ordonnance de renvoi³ du Juzgado de Primera Instancia n° 5 de Cartagena (ci-après la «juridiction de renvoi»). Toutefois, la Commission considère qu'il y a lieu de mentionner, en premier lieu, l'article 1^{er} de cette loi - dans son libellé résultant de la modification apportée par la loi 29/2009 du 30 décembre portant modification du régime légal de la concurrence déloyale et

² Loi 3/1991 du 10 janvier 1991 relative à la concurrence déloyale. *Boletín Oficial del Estado* (Journal officiel de l'État, BOE) n° 10 du 11 janvier 1991.

³ Voir, en ce sens, les points 29 à 35 de l'ordonnance de renvoi.

de la publicité pour l'amélioration de la protection des consommateurs et des usagers⁴ -, lequel dispose ce qui suit (italiques ajoutés):

«La présente loi a pour objet la protection de la concurrence dans l'intérêt de tous les acteurs du marché et, à cette fin, établit l'interdiction des actes de concurrence déloyale, y compris la publicité illicite aux termes de la loi générale sur la publicité (Ley General de Publicidad).» [traduction libre]

5. En deuxième lieu, il convient de mentionner l'article 32 de la loi relative à la concurrence déloyale, lequel définit les mesures qui peuvent être prises contre les actes de concurrence déloyale:

«1. Les actions suivantes peuvent être engagées contre les actes de concurrence déloyale, notamment la publicité illicite:

1. Action en déclaration de déloyauté.

2. Action en cessation visant à faire cesser le comportement déloyal ou à interdire qu'il se reproduise à l'avenir. Cette injonction d'interdiction peut être donnée même si le comportement n'est pas encore apparu.

3. Action en retrait des effets du comportement déloyal.

4. Action en rectification des informations trompeuses, incorrectes ou fausses.

5. Action en réparation des dommages et préjudices occasionnés par le comportement déloyal, en cas de dol ou de faute de l'agent.

6. Action en enrichissement sans cause, qui ne s'applique qu'en cas de comportement déloyal portant atteinte à une situation juridique protégée par un droit exclusif ou autre de contenu économique similaire.»

6. Par souci de concision, la Commission se réfère à l'ordonnance de renvoi⁵ en ce qui concerne tant les dispositions régissant les aspects de la procédure de saisie hypothécaire pertinents en l'espèce, figurant dans la loi relative au code de

⁴ *Boletín Oficial del Estado* n° 315 du 31 décembre 2009, p. 112039 à 112060. Comme le prévoit son préambule, la loi 29/2009 transpose en droit espagnol, entre autres, les modifications apportées par la directive 2005/29/CE.

⁵ Voir, en ce sens, les points 21 à 28 de l'ordonnance de renvoi.

procédure civile espagnol⁶ (Ley de Enjuiciamiento Civil, ci-après la «LEC») que les dispositions applicables au code des bonnes pratiques bancaires (Código de Buenas Prácticas Bancarias) auxquelles fait référence la juridiction de renvoi⁷.

2. LES FAITS ET LES QUESTIONS PRÉJUDICIELLES

7. La demande de décision préjudicielle présentée par la juridiction de renvoi s'inscrit dans le cadre d'une procédure de saisie hypothécaire engagée par Bankia SA, en tant que demandeur à l'exécution, à l'encontre M. Juan Carlos Marí Merino, M^{me} María Concepción Marí Merino et M. Juan Pérez Gavilán, en tant que défendeurs à l'exécution.
8. En date du 30 janvier 2006, le demandeur à l'exécution et les défendeurs à l'exécution ont conclu un contrat de prêt assorti d'une garantie hypothécaire pour un capital de 166 000 EUR remboursable en 25 ans. La valeur d'estimation de l'immeuble hypothéqué a été fixée à 195 900 EUR, valeur qui sert de mise à prix, autrement dit, de montant initial au cas où le bien hypothéqué devrait faire l'objet d'une vente forcée conformément au droit national applicable.
9. En date du 29 janvier 2009, le contrat de prêt initial a été nové, le capital emprunté augmenté et le délai de remboursement a été porté à 34 ans et 4 mois.
10. Enfin, le 18 octobre 2013, le contrat a de nouveau été nové, ce qui a apporté les modifications suivantes: l'estimation de l'immeuble a été ramenée à 57 689,90 EUR - montant qui se substitue à l'estimation antérieure aux fins de la mise à prix -, la vente extrajudiciaire de l'immeuble est autorisée, le contrat précise désormais que le bien hypothéqué constitue le logement habituel des défendeurs à l'exécution, et le délai de remboursement du prêt est fixé à 40 ans.

⁶ Loi n° 1/2000 du 7 janvier 2000 relative au code de procédure civile. *Boletín Oficial del Estado* n° 7 du 8 janvier 2000.

⁷ Voir, en ce sens, les points 39 à 45 de l'ordonnance de renvoi.

11. Après l'ouverture de la procédure de saisie hypothécaire, à la demande de Bankia SA, M. Juan Carlos Marí Merino et M^{me} María Concepción Marí Merino ont formé opposition à la saisie le 8 mars 2016. Comme motifs d'opposition à la saisie, il est observé, d'une part, que le rallongement du délai de remboursement du prêt intervenu dans le cadre de la dernière novation constitue une action trompeuse du professionnel, et qui est contraire à la diligence professionnelle, en ce qu'il sert uniquement d'appât pour inciter l'emprunteur à accepter ladite novation, laquelle aggrave clairement sa situation puisqu'elle réduit sensiblement la valeur d'estimation du logement.
12. D'autre part, les défendeurs à l'exécution soutiennent que les conditions qui leur permettent de se libérer de leur dette par la dation en paiement de logement tout en en restant locataires sont réunies, en application du code des bonnes pratiques bancaires. Les défendeurs à l'exécution demandent donc l'abandon de la saisie hypothécaire et la condamnation aux dépens du demandeur à l'exécution.
13. Par décision du 25 novembre 2016, le juge de renvoi a interrogé les parties au principal sur les points suivants: (i) l'existence éventuelle d'une pratique commerciale déloyale dont le demandeur à l'exécution se serait rendu coupable à la faveur de la dernière novation réalisée afin de réduire de manière très significative la valeur d'estimation de l'immeuble hypothéqué; (ii) la possibilité d'un contrôle des pratiques commerciales déloyales dans le cadre de l'opposition incidente à la saisie hypothécaire; (iii) les conséquences du constat du caractère déloyal de cette novation; (iv) le caractère contraignant du [code] des bonnes pratiques bancaires et la qualification de celui-ci de code de conduite au sens de la directive 2005/29; et (v) l'opportunité de saisir la Cour de justice de l'Union européenne d'une question préjudicielle portant sur la compatibilité des règles d'opposition à la saisie hypothécaire avec la directive 2005/29 dès lors que cette procédure ne garantit pas le contrôle des pratiques commerciales déloyales, que ce soit d'office ou à la demande des parties.
14. Les défendeurs à l'exécution ont répondu aux questions posées par le juge de renvoi en affirmant [...] *que le logement saisi est le logement habituel des débiteurs; que la modification de la valeur d'estimation du logement réalisée lors de la restructuration de la dette [...] leur a causé un préjudice grave et a corrélativement*

renforcé la position dominante du demandeur à l'exécution; que le comportement du professionnel, qui a profité de la restructuration de la dette pour modifier l'estimation du logement, est contraire à la diligence professionnelle et trompeur. Ils estiment que la modification de l'estimation doit être considérée comme non avenue, et que la dation en paiement, et donc l'extinction complète de la dette, devrait être acceptée. De même, ils affirment que le code des bonnes pratiques bancaires est contraignant et que le régime applicable aux clauses abusives doit être appliqué aux pratiques déloyales par analogie⁸.

15. Le demandeur à l'exécution a, pour sa part, répondu aux questions posées par le juge de renvoi en alléguant [...] *que son comportement n'est pas déloyal, mais vise uniquement à ajuster la valeur du logement aux évolutions du marché immobilier espagnol; et que le préjudice qu'il subit du fait de la dévaluation de sa créance est plus important que celui du consommateur⁹. Il affirme également que [...] le code des bonnes pratiques bancaires n'est pas contraignant et que la violation éventuelle de la réglementation relative aux bonnes pratiques bancaires ne saurait être un motif d'opposition à la saisie hypothécaire, de sorte qu'il y a lieu de rejeter cette opposition. Selon lui, le consommateur doit introduire le recours déclaratif ordinaire applicable. Il soutient également que les débiteurs n'ont pas allégué, et encore moins démontré, lui avoir demandé l'application du [Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (Décret-loi royal 6/2012, du 9 mars 2012, portant mesures urgentes de protection des débiteurs hypothécaires sans ressources), ci-après le «Real Decreto-ley 6/2012»] et qu'ils n'ont pas non plus allégué que les conditions de fait fixées dans ce code étaient réunies.»¹⁰*
16. À la lumière de ces considérations, le juge de renvoi a décidé, par ordonnance du 20 février 2017, de suspendre la procédure de saisie hypothécaire et de poser à la Cour les questions préjudicielles suivantes:

⁸ Voir le point 7 de l'ordonnance de renvoi.

⁹ *Ibid.*, point 8.

¹⁰ *Ibid.*, point 10.

«1) L'article 11 de la directive 2005/29 doit-il être interprété en ce sens qu'il s'oppose à une réglementation nationale telle que la réglementation actuelle de la procédure de saisie hypothécaire espagnole, à savoir les articles 695 et suivants, en liaison avec l'article 552, paragraphe 1, de la LEC, qui ne prévoient le contrôle des pratiques commerciales déloyales ni d'office ni à la demande des parties, au motif que ces dispositions nationales rendent plus difficile ou empêchent le contrôle juridictionnel des contrats et des actes susceptibles de constituer des pratiques commerciales déloyales?»

2) L'article 11 de la directive 2005/29 doit-il être interprété en ce sens qu'il s'oppose à une réglementation nationale telle que [la réglementation] espagnole qui ne garantit pas le respect effectif du code de conduite si le demandeur à l'exécution décide de ne pas l'appliquer (articles 5 et 6 en liaison avec l'article 15 du Real Decreto-ley 6/2012, du 9 mars 2012)?

3) L'article 11 de la directive 2005/29 doit-il être interprété en ce sens qu'il s'oppose à la réglementation nationale espagnole qui, dans une procédure de saisie hypothécaire, ne permet pas au consommateur d'exiger le respect d'un code de conduite, notamment concernant la dation en paiement et l'extinction de la dette (paragraphe 3 de l'annexe du Real Decreto-ley 6/2012, du 9 mars 2012, code de bonnes pratiques)?»

3. APPRÉCIATION JURIDIQUE

3.1. Sur la première question préjudicielle

17. Par sa première question préjudicielle, le juge de renvoi cherche à savoir, en substance, si l'article 11 de la directive 2005/29 doit être interprété, à la lumière du principe d'effectivité, en ce sens qu'il s'oppose à une réglementation nationale telle que celle de la procédure de saisie hypothécaire espagnole qui ne prévoit le contrôle des pratiques commerciales déloyales ni d'office ni à la demande des parties. En effet, le juge de renvoi considère que l'on pourrait conclure à une violation de cet article face à la difficulté ou à l'impossibilité d'un contrôle juridictionnel des contrats et des actes au sein desquels des pratiques commerciales déloyales pourraient exister.
18. L'article 11, paragraphe 1, de la directive 2005/29 dispose que les États membres doivent veiller à ce qu'il existe des moyens adéquats et efficaces pour lutter contre les pratiques commerciales déloyales. La directive prévoit en outre que ces moyens doivent inclure des dispositions juridiques en vertu desquelles les personnes ayant un intérêt légitime à lutter contre ces pratiques peuvent intenter une action en justice

contre ces pratiques ou porter ces pratiques devant une autorité administrative compétente soit pour statuer sur les plaintes, soit pour engager les poursuites judiciaires appropriées.

19. Pour sa part, l'article 11, paragraphe 2, de la directive 2005/29 prévoit que, dans le cadre des dispositions juridiques visées au paragraphe 1 de ce même article, les États membres confèrent aux tribunaux - ou aux autorités administratives - des pouvoirs les habilitant, soit à ordonner la cessation de pratiques commerciales déloyales - ou à engager les poursuites appropriées en vue de faire ordonner la cessation desdites pratiques -, soit si la pratique commerciale déloyale n'a pas encore été mise en œuvre mais est imminente, à interdire cette pratique - ou à engager les poursuites appropriées en vue de faire ordonner son interdiction.
20. Cependant, la Commission tient à souligner que la directive 2005/29 ne régit ni le type de procédure judiciaire dans le cadre duquel le caractère éventuellement déloyal d'une pratique commerciale peut ou doit être invoqué, ni la possibilité ou non de formuler une telle allégation dans le cadre d'une procédure de saisie hypothécaire telle que celle en cause au principal.
21. Or, selon une jurisprudence constante de la Cour, en l'absence d'une harmonisation en la matière, les modalités procédurales visant à assurer la sauvegarde des droits que les justiciables tirent du droit de l'Union relèvent de l'ordre juridique interne de chaque État membre en vertu du principe de l'autonomie procédurale des États membres, à condition toutefois qu'elles ne soient pas moins favorables que celles régissant des situations similaires de nature interne (principe d'équivalence) et qu'elles ne rendent pas impossible en pratique ou excessivement difficile l'exercice des droits conférés par l'ordre juridique de l'Union (principe d'effectivité)¹¹.
22. Néanmoins, la Commission estime nécessaire de rappeler que, dans le cadre de la directive 93/13/CEE du Conseil du 5 avril 1993 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs¹², la Cour a déjà eu l'occasion de

¹¹ Voir, en ce sens, l'arrêt du 26 octobre 2006, *Mostaza Claro*, C-168/05, EU:C:2006:675, point 24 et jurisprudence citée.

¹² JO L 95 du 21.4.1993, p. 29.

juger que cette directive doit être interprétée en ce sens qu'elle s'oppose à une réglementation d'un État membre 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 finale¹³.

23. Or, la Commission considère que l'analyse effectuée par la Cour et la conclusion que la Cour tire dans cette affaire en ce qui concerne la directive 93/13/CEE devraient aussi être appliquées en l'espèce en ce qui concerne la directive 2005/29, puisque dans le cadre de cette directive également, laquelle vise à protéger les consommateurs en interdisant les pratiques commerciales déloyales des professionnels, il s'agit d'une relation inégale entre un professionnel et un consommateur qui ne peut être corrigée que par une intervention positive des autorités publiques¹⁴ qui donne effet à cette interdiction.
24. En effet, en ce qui concerne le principe d'effectivité, il convient de rappeler que, selon une jurisprudence constante de la Cour, chaque cas dans lequel se pose la question de savoir si une disposition procédurale nationale rend impossible ou excessivement difficile l'application du droit de l'Union doit être analysé en tenant compte de la place de cette disposition dans l'ensemble de la procédure, de son déroulement et de ses particularités, devant les diverses instances nationales¹⁵.
25. En l'espèce, il ressort de l'ordonnance de renvoi que *«[l]e régime juridique de la procédure de saisie hypothécaire prévoit la possibilité de former opposition contre celle-ci et dresse la liste exhaustive des motifs d'opposition. Au nombre de ceux-ci figure l'existence de clauses abusives, mais pas le contrôle d'éventuelles pratiques commerciales déloyales; [l]e consommateur serait [donc] forcé de former un*

¹³ Voir, en ce sens, l'arrêt du 14 mars 2013, *Aziz*, C-415/11, EU:C:2013:164, point 64.

¹⁴ *Ibid.*, points 45 et 46 et jurisprudence citée.

¹⁵ *Ibid.*, point 53 et jurisprudence citée.

recours au fond»¹⁶. Ainsi, le juge de renvoi admet que, au cours de la procédure de saisie hypothécaire, «il n'y a pas lieu d'examiner si le comportement antérieur du demandeur à l'exécution qui réduit insensiblement l'estimation du logement est une pratique déloyale [, pas plus qu'il n'est possible de déterminer] les conséquences de [la qualification d'un comportement de pratique déloyale]. Pendant ce temps-là, la saisie hypothécaire se poursuit [et, si] le bien qui sert de logement habituel aux défendeurs à l'exécution est saisi, cette saisie pourrait faire obstacle à l'exécution de la décision qui interviendrait lors d'un éventuel recours au fond postérieur. L'ordre juridique ne permet pas non plus au juge du fond, compétent pour apprécier l'existence d'une pratique déloyale de la part du professionnel, d'ordonner des mesures provisoires, notamment la suspension de la procédure de saisie hypothécaire, lorsque de telles mesures sont nécessaires pour garantir l'efficacité de sa décision finale»¹⁷.

26. En effet, il ressort de l'article 695 de la LEC que, dans les procédures de saisie hypothécaire, l'opposition à l'exécution du défendeur à l'exécution n'est accueillie que lorsqu'elle est fondée sur l'extinction de la garantie ou de l'obligation garantie, sur une erreur dans la détermination du montant exigible - lorsque la créance garantie est constituée par le solde entraînant la clôture d'un compte entre le demandeur à l'exécution et le défendeur à l'exécution -, sur la constitution d'un autre gage ou d'une hypothèque inscrits antérieurement à la charge qui est à l'origine de la procédure, ou sur le caractère abusif d'une clause contractuelle constituant le fondement de l'exécution ou ayant permis de déterminer le montant exigible. Rien n'y est dit, toutefois, sur le caractère déloyal d'une pratique qui peut donner lieu, comme cela semble être le cas dans le litige au principal, à un contrat ou à des dispositions de ce contrat qui n'aurai(en)t pas été conclu(es) si cette pratique déloyale n'avait pas existé.
27. Qui plus est, conformément à l'article 698 de la LEC, un défendeur qui souhaiterait invoquer l'éventuel caractère déloyal d'une pratique qui pourrait entraîner, comme

¹⁶ Voir le point 46 de l'ordonnance de renvoi.

¹⁷ *Ibid.*

l'établit le juge de renvoi¹⁸, la nullité de la modification de la valeur d'estimation du bien hypothéqué, doit le faire dans le cadre d'une autre procédure, sans que cette dernière puisse jamais avoir pour effet de suspendre la procédure de saisie hypothécaire ou de l'entraver.

28. L'article 552, paragraphe 1, deuxième alinéa, de la LEC, quant à lui, paraît sans équivoque lorsqu'il impose le contrôle d'office par le juge des demandes d'exécution de titres, tel que celui qui fait l'objet du litige au principal, avant qu'il ne leur soit fait droit, mais uniquement en ce qui concerne l'éventuel caractère abusif des clauses figurant dans le titre exécutoire et non en ce qui concerne l'éventuel caractère déloyal des pratiques commerciales incitant le consommateur à conclure ce titre.
29. Par conséquent, il suffirait aux professionnels d'engager, si les conditions requises sont remplies, une telle procédure de saisie hypothécaire pour priver, en substance, les consommateurs du bénéfice de la protection voulue par la directive 2005/29, ce qui, de l'avis de la Commission, s'avère également contraire à la jurisprudence de la Cour selon laquelle les caractéristiques spécifiques des procédures juridictionnelles, qui se déroulent dans le cadre du droit national entre les professionnels et les consommateurs, ne sauraient constituer un élément susceptible d'affecter la protection juridique dont doivent bénéficier ces derniers en vertu des dispositions de cette directive¹⁹.
30. La Commission conclut dès lors que la réglementation espagnole examinée par le juge de renvoi dans son ordonnance de renvoi ne serait pas conforme au principe d'effectivité dans la mesure où elle rend impossible ou excessivement difficile, dans les procédures de saisie hypothécaire engagées par les professionnels et dans lesquelles les consommateurs sont partie défenderesse, l'application de la protection que la directive 2005/29 entend conférer à ces derniers par l'interdiction effective des pratiques commerciales déloyales.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Voir, en ce sens, l'arrêt du 14 mars 2013, *Aziz*, C-415/11, EU:C:2013:164, point 62.

31. Eu égard aux considérations qui précèdent, la Commission considère que l'article 11 de la directive 2005/29 doit être interprété en ce sens qu'il s'oppose à une réglementation nationale telle que celle en cause au principal qui, tout en ne prévoyant pas, dans le cadre d'une procédure de saisie hypothécaire, ni d'office ni à la demande des parties, le contrôle du caractère déloyal d'une pratique commerciale qui pourrait vicier le titre exécutoire, ne permet pas au juge saisi de la procédure au fond, compétent pour apprécier le caractère déloyal 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.

3.2. Sur les deuxième et troisième questions préjudicielles

32. Dans ses deuxième et troisième questions, que la Commission estime opportun d'analyser conjointement, le juge de renvoi cherche à savoir, en substance, si l'article 11 de la directive 2005/29 doit être interprété en ce sens qu'il s'oppose à une réglementation nationale qui, dans le cadre d'une procédure de saisie hypothécaire, ne garantit pas le respect effectif d'un code de conduite auquel a adhéré le demandeur à l'exécution ni ne permet au consommateur (le défendeur à l'exécution) d'exiger le respect de ce code.
33. En effet, il ressort de l'ordonnance de renvoi que le demandeur à l'exécution a adhéré au code de bonnes pratiques pour la restructuration viable des dettes assorties d'une garantie hypothécaire sur le logement habituel²⁰, lequel prévoit la possibilité, pour un débiteur hypothécaire, aux conditions prévues par ce code, d'exiger la dation en paiement de l'immeuble hypothéqué. Cette dation en paiement suppose l'extinction totale de la dette garantie par l'hypothèque et des responsabilités personnelles envers l'établissement que cette dette entraînait pour le débiteur et les tiers.

²⁰ Ce code a été intégré dans le Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (Décret-loi royal 6/2012 du 9 mars 2012 portant mesures urgentes de protection des débiteurs hypothécaires sans ressources) [*Boletín Oficial del Estado* n° 60 du 10 mars 2012].

34. Quant à la directive 2005/29, si elle reconnaît que les codes de conduite peuvent et doivent jouer un rôle dans la réalisation des objectifs qu'elle poursuit et qui consistent, notamment, à éliminer les pratiques commerciales déloyales dans des domaines économiques particuliers²¹, elle n'harmonise que certains aspects de ces codes.
35. En particulier, les articles 10 et 11 de la directive 2005/29 permettent le contrôle des pratiques commerciales déloyales par les entités responsables de tels codes, y compris avant qu'il soit recouru aux voies judiciaires ou administratives établies à cet effet, pour autant que ce contrôle s'effectue en sus d'un recours à ces voies judiciaires ou administratives et ne suppose pas un renoncement à celles-ci.
36. En outre, l'article 6, paragraphe 2, point b), de la directive 2005/29 prévoit que le non-respect par le professionnel d'engagements contenus dans un code de conduite par lequel il s'est engagé à être lié est, dans certaines conditions, considéré comme une pratique commerciale trompeuse et, partant, interdite par ladite directive.
37. Toutefois, la directive 2005/29 ne réglemente pas les conséquences d'un éventuel non-respect, par un professionnel, du code de conduite auquel il aurait adhéré volontairement - au-delà des conditions dans lesquelles un tel non-respect peut constituer une pratique commerciale déloyale - et ne reconnaît donc pas non plus un droit quelconque au consommateur en vertu duquel ce dernier pourrait exiger le respect du code de conduite lorsque le professionnel concerné s'est engagé à s'y conformer.
38. Dans de telles circonstances, la Commission considère qu'il appartient à chaque État membre de déterminer les conséquences juridiques d'un non-respect du code de conduite auquel un professionnel a adhéré volontairement sachant, d'une part, que les États membres doivent veiller 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 directive 2005/29 dans l'intérêt des consommateurs, comme le prévoit son article 11, et, d'autre part, que les États membres doivent également déterminer, en vertu de son article 13, des sanctions effectives, proportionnées et

²¹ Voir, en ce sens, le considérant 20 de la directive 2005/29.

dissuasives, applicables aux violations des dispositions nationales prises en application de cette directive.

39. Or, la Commission considère que la réponse juridique au non-respect d'un code de conduite par un professionnel qui y a adhéré volontairement figurant dans la réglementation espagnole invoquée par le juge de renvoi et examinée dans l'ordonnance de renvoi n'est pas de nature à faire douter de la conformité de cette réglementation par rapport à la directive 2005/29.
40. En ce sens, la Commission tient à souligner, en premier lieu, que l'article 5, paragraphe 2, de la Ley de Competencia Desleal dispose que, lorsqu'un entrepreneur ou un professionnel indique, dans le cadre d'une pratique commerciale, qu'il est lié par un code de conduite, le non-respect d'engagements contenus dans ce code est déloyal, dès lors que ces engagements sont fermes et vérifiables et que ce comportement est susceptible, dans son contexte factuel, de fausser de manière significative le comportement économique des destinataires.
41. En deuxième lieu, le juge de renvoi décrit en détail dans son ordonnance de renvoi la manière dont le non-respect du code de conduite auquel le demandeur à l'exécution a adhéré est susceptible de faire l'objet d'une réclamation devant le Banco de España (la banque centrale espagnole) et expose à des sanctions pour infraction grave conformément aux dispositions nationale applicables²².
42. Par conséquent, le fait que la réglementation espagnole invoquée par le juge de renvoi et examinée dans l'ordonnance de renvoi ne garantit pas le respect effectif d'un code de conduite auquel une entité a adhéré volontairement, ni ne permet au consommateur d'exiger ce respect effectif, n'est pas, à lui seul, de l'avis de la Commission, contraire aux dispositions de la directive 2005/29 qui régissent le rôle que les codes de conduite doivent jouer dans la réalisation des objectifs de celle-ci.
43. À la lumière de ces éléments, la Commission considère que l'article 11 de la directive 2005/29 doit être interprété en ce sens qu'il ne s'oppose pas à une réglementation nationale qui, dans le cadre d'une procédure de saisie hypothécaire,

²² Voir, en ce sens, les points 42 et 43 de l'ordonnance de renvoi.

ne garantit pas le respect effectif d'un code de conduite auquel a adhéré le demandeur à l'exécution ni ne permet au consommateur (le défendeur à l'exécution) d'exiger le respect de ce code dans le cadre de cette procédure.

4. CONCLUSION

44. Eu égard à tout ce qui précède, la Commission a l'honneur de proposer à la Cour de répondre comme suit aux questions préjudicielles posées par le Juzgado de Primera Instancia n° 5 de Cartagena:

L'article 11 de la directive 2005/29 doit être interprété en ce sens qu'il s'oppose à une réglementation nationale telle que celle en cause au principal qui, tout en ne prévoyant pas, dans le cadre d'une procédure de saisie hypothécaire, ni d'office ni à la demande des parties, le contrôle du caractère déloyal d'une pratique commerciale qui pourrait vicier le titre exécutoire, ne permet pas au juge saisi de la procédure au fond, compétent pour apprécier le caractère déloyal 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 .

L'article 11 de la directive 2005/29 doit être interprété en ce sens qu'il ne s'oppose pas à une réglementation nationale qui, dans le cadre d'une procédure de saisie hypothécaire, ne garantit pas le respect effectif d'un code de conduite auquel a adhéré le demandeur à l'exécution ni ne permet au consommateur (le défendeur à l'exécution) d'exiger le respect de ce code dans le cadre de cette procédure.

Aude de CRAYENCOUR

Joan RIUS RIU

Agents de la Commission