

CIV. 2

MY1

COUR DE CASSATION

Audience publique du 1er juillet 2021

Rejet non spécialement motivé

Mme MARTINEL, conseiller doyen
faisant fonction de président

Décision n° 10394 F

Pourvoi n° S 20-14.125

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 1ER JUILLET 2021

La société du 16 rue maréchal Juin, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° S 20-14.125 contre l'arrêt rendu le 7 janvier 2020 par la cour d'appel de Dijon (1re chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Crédit immobilier de France développement (CIFD), société anonyme, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Cardini, conseiller référendaire, les observations écrites de Me Le Prado, avocat de la SCI du 16 rue maréchal Juin, de la SCP Ortscheidt, avocat de la société Crédit immobilier de France développement, après débats en l'audience publique du 26 mai 2021 où étaient présents Mme Martinel, conseiller doyen faisant fonction de président, M. Cardini, conseiller référendaire rapporteur, Mme Maunand, conseiller, et Mme Thomas, greffier de chambre,

la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu la présente décision.

1. Les moyens de cassation annexés, qui sont invoqués à l'encontre de la décision attaquée, ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

2. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI du 16 rue maréchal Juin aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la SCI du 16 rue maréchal Juin et la condamne à payer à la société Crédit immobilier de France développement la somme de 1 000 euros ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, prononcé par le président en son audience publique du premier juillet deux mille vingt et un, et signé par lui et Mme Maunand, conseiller, en remplacement du conseiller référendaire rapporteur empêché, conformément aux dispositions des articles 452 et 456 du code de procédure civile.

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour la SCI du 16 rue maréchal Juin.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

LE MOYEN reproche à l'arrêt confirmatif attaqué,

D'AVOIR déclaré régulier le commandement aux fins de saisie vente du 18 juillet 2017 et débouté la SCI du 16 rue du Maréchal Juin de sa demande d'annulation dudit commandement,

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur la nullité du commandement aux fins de saisie vente, à titre principal, l'appelante se prévaut des dispositions de l'article R. 221-3 du code des procédures civiles d'exécution pour exciper de la nullité du commandement aux fins de saisie vente qui lui a été signifié le 18 juillet 2017 et qui mentionne que le titre exécutoire est constitué de deux actes authentiques datés des 12 février 2004 et 19 décembre 2005, sans aucune référence au seul titre susceptible de fonder valablement les poursuites qui est l'acte authentique de prêt du 1er septembre 2004 ; qu'elle prétend que, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, le grief qu'elle a subi est incontestable puisque le commandement litigieux a pu interrompre le délai de prescription et l'exposer à une condamnation et qu'elle n'a en outre jamais été en mesure de vérifier le caractère certain, liquide et exigible de la créance alléguée, au vu des différentes pièces dont se prévaut le prêteur ;

que l'intimée soutient que la SCI du 16 rue du Maréchal Juin ne justifie toujours pas d'un grief pour prétendre à la nullité de l'acte, faisant valoir que le commandement comporte un décompte de créance clair et précis qui ne peut découler que de l'acte notarié reçu le 1er septembre 2004 et estimant que la débitrice ne peut pas sérieusement prétendre qu'elle aurait oublié en vertu de quel titre la somme visée lui était réclamée par la banque, ayant pu vérifier le caractère certain, liquide et exigible de sa créance ;

qu'en vertu de l'article R. 221-1 du code des procédures civiles d'exécution, le commandement prévu par l'article L. 221-1 contient, à peine de nullité, mention du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées avec le décompte distinct des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts ; qu'en application de l'article 649 du code de procédure civile, la nullité des actes d'huissier est régie par les dispositions qui gouvernent la nullité des actes de procédure ; que, s'agissant d'une nullité de forme, la nullité ne peut être prononcée

qu'à charge pour celui qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité ;
que le commandement litigieux mentionnait comme titre exécutoire un acte de prêt établi par Me [S], notaire à Saint-Dizier, en date du 12 février 2004, et un acte de prêt établi par ce même notaire le 19 décembre 2005, alors que la créance dont le paiement est poursuivi résulte d'un acte de prêt reçu par Me [S] le 1er septembre 2004 ; qu'aucun grief ne résulte pour la débitrice saisie de la date erronée du titre exécutoire fondant les poursuites, dès lors que le détail du décompte de créance figurant à l'acte lui permettait de rattacher le commandement à l'acte de prêt du 1er septembre 2004, en ce qu'il faisait notamment référence au capital restant dû au 9 mars 2017, et lui permettait ainsi de défendre utilement ses intérêts en justice, au besoin en sollicitant les justificatifs de la créance dont le paiement lui est réclamé ; que c'est donc à bon droit que le premier juge a rejeté la demande d'annulation du commandement aux fins de saisie-vente signifié le 18 juillet 2017 à la SCI du 16 rue du Maréchal Juin, fondée sur l'irrégularité de l'acte » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « aux termes de l'article R. 221-1 du Code des procédures civiles d'exécution « Le commandement de payer prévu à l'article L. 221-1 contient à peine de nullité : 1° Mention du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées avec le décompte distinct des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts ; 2° Commandement d'avoir à payer la dette dans un délai de huit jours faute de quoi il pécit y être contraint par la vente forcée de ses biens meubles. » ; qu'aux termes de l'article 649 du code de procédure civile, « la nullité des actes d'huissier de justice est régie par les dispositions qui gouvernent la nullité des actes de procédure » ; qu'aux termes de l'article 114 du code de procédure civile « aucun acte de procédure ne peut être déclaré nul pour vice de forme si la nullité n'en est pas expressément prévue par la loi, sauf en cas d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public. La nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité, même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public » ; qu'il résulte de la combinaison de ces textes que l'erreur de date concernant le titre exécutoire, qui doit être énoncé dans le commandement de payer aux fins de saisie vente, n'est susceptible d'entraîner la nullité de l'acte de saisi, que si celui qui invoque l'irrégularité démontre l'existence d'un grief ; que la SCI DU 16 rue Maréchal Juin n'établit pas de grief qui résulterait de l'erreur de date du titre exécutoire énoncé dans l'acte de commandement de payer aux fins de saisie vente ; que la demande à ce titre est donc rejetée » ;

1°) ALORS QUE, suivant l'article R. 221-1, 1° du code des procédures civiles d'exécution, le commandement de payer prévu à l'article L. 221-1 contient à peine de nullité mention du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées avec le décompte distinct des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts ; que, suivant l'article 114, alinéa 2 du code de procédure civile la nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver le grief que lui cause le vice de forme ; que, dans ses écritures d'appel (concl., p. 3-4), la SCI poursuivie a fait valoir que le grief subi par elle était incontestable, en ce que, à supposer que la prescription n'ait pas été déjà acquise, le commandement de payer a pu interrompre le délai de prescription et ainsi l'exposer à une condamnation ; qu'en se bornant à renvoyer la débitrice poursuivie à l'analyse du décompte, sans se prononcer sur ces chef de conclusions démontrant la réalité du grief subi par la débitrice poursuivie, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 221-1 et R. 221-1, 1° du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 114, alinéa 2 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE, suivant l'article R. 221-1, 1° du code des procédures civiles d'exécution, le commandement de payer prévu à l'article L. 221-1 contient à peine de nullité mention du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées avec le décompte distinct des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts ; que, suivant l'article 114, alinéa 2 du code de procédure civile la nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver le grief que lui cause le vice de forme ; que, dans ses écritures d'appel (concl., p. 4), la SCI poursuivie a fait valoir qu'elle n'a jamais été en mesure de vérifier de manière effective le caractère certain, liquide et exigible de la créance alléguée et que, compte tenu de l'acte de prêt litigieux, des avenants et protocoles subséquents conclus avec la banque et des remboursements qu'elle avait effectués, elle était bien en peine d'évaluer si la somme réclamée par le Crédit immobilier dans son commandement de payer correspondait bien au solde du prêt, déduction faite des remboursements déjà effectués ; qu'en se bornant à renvoyer la débitrice poursuivie à l'analyse du décompte, sans vérifier elle-même sa justesse, au regard de ces chefs de conclusions, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 221-1 et R. 221-1, 1° du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 114, alinéa 2 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

LE MOYEN reproche à l'arrêt confirmatif attaqué,

D'AVOIR constaté que la créance de la société Crédit immobilier de France développement, venant aux droits du Crédit immobilier d'Alsace Lorraine, n'est pas éteinte par la prescription et débouté la SCI du 16 rue du Maréchal Juin de sa demande d'annulation du commandement aux fins de saisie vente du 18 juillet 2017,

AUX MOTIFS QUE « sur la prescription de l'action, à titre très subsidiaire, la SCI du 16 rue du Maréchal Juin argue de la prescription de la créance en soutenant, d'une part, que le protocole d'accord du 20 septembre 2011 est invalide car il n'a pas été signé conformément aux statuts de la SCI et il n'est affecté d'aucune modalité concrète d'exécution, de sorte qu'il a, au mieux, une valeur déclarative, d'autre part, que l'avenant du 31 août 2011 est invalide car il ne satisfait pas aux exigences du code de la consommation applicables aux renégociations de prêt, et, enfin qu'il n'y a pas eu d'acte interruptif de prescription depuis la signature du protocole le 20 septembre 2011, de sorte que la prescription est acquise depuis le 20 septembre 2016 par application de l'article 2224 du code civil ; qu'elle ajoute que les documents que produit le créancier poursuivant pour prétendre qu'elle a effectué des paiements depuis le 20 septembre 2011 sont des preuves qu'il se constitue à lui-même ou des documents parcellaires et de qualité médiocre et elle considère que rien ne permet de s'assurer de leur intégrité ;

que le créancier poursuivant réplique que le protocole d'accord du 20 septembre 2011 vaut reconnaissance de dette, l'emprunteur ayant reconnu les retards de paiement et les arrêts de remboursement ; qu'il conclut à la validité du protocole d'accord en se prévalant du procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire des associés de la SCI du 16 rue du Maréchal Juin en date du 19 septembre 2011 approuvant le projet de protocole et l'avenant qui y était joint et donnant tout pouvoir aux gérants pour régulariser ces actes, et il ajoute, pour ce qui concerne le problème de signatures invoqué par l'appelante dans ses dernières écritures, qu'il ne lui appartenait pas de vérifier les conditions de régularisation de l'avenant qui a bien été signé par le gérant de la SCI et que les deux actes, protocole et avenant, forment un tout indissociable, la dernière page du protocole satisfaisant aux prescriptions des statuts ; qu'il conclut également à la validité de l'avenant du 31 août 2011, faisant valoir que la proposition d'avenant adressée à la SCI du 16 rue du Maréchal Juin était conforme aux dispositions du code de la consommation et que le délai de 10 jours dont se prévaut l'appelante a été respecté, ainsi que cette dernière l'a reconnue dans son courrier adressé à la banque le 21 septembre 2011 ; que, se prévalant des dispositions de l'article 2233 du code civil, l'intimée prétend que, le protocole d'accord prévoyant que la modulation des échéances mensuelles emportait suspension immédiate de l'exigibilité des échéances impayées, la prescription était suspendue pendant une durée de trois ans puisqu'elle s'est interdit pendant trois ans d'exercer des poursuites, et que le point de départ de la prescription a été reporté au 20 septembre 2014, de sorte qu'à la date de délivrance du commandement de payer le 18 juillet 2017, sa créance n'était pas prescrite ; qu'elle considère que, contrairement à ce qu'affirme l'appelante, la déchéance du terme n'a pas pu avoir pour effet de faire échec à l'application de l'article 2233 puisqu'elle n'est intervenue qu'en 2017 ; qu'elle se prévaut également des dispositions de l'article 2234 du code civil pour prétendre que le protocole d'accord a suspendu la prescription dès lors qu'il emportait interdiction pour le créancier d'agir pendant trois ans ; qu'elle invoque enfin les règlements effectués par la SCI suite à la signature du protocole d'accord, entre le 31 août 2011 et le 31 août 2014, et fait valoir que, si le juge de l'exécution s'est arrêté au 21 août 2014 pour déterminer le dernier paiement à l'examen du relevé Xloan, d'autres règlements ont été effectués postérieurement, le dernier règlement de 700 euros remontant au 24 août 2016, date qui doit être prise en compte comme point de départ de la prescription ; que, pour répondre à l'appelante qui considère que les relevés qu'elle produit constituent des documents internes, elle indique qu'elle verse aux débats les extraits de son compte ouvert dans les livres de la Banque Postale sur lesquels apparaissent les remboursements de la SCI et qui coïncident avec les relevés produits ;

que, selon l'article 2224 du code civil, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; que la durée de la prescription est déterminée par la nature de la créance et la circonstance que celle-ci soit constatée par un acte authentique revêtu de la formule exécutoire n'a pas pour effet de modifier cette durée ; qu'à l'égard d'une dette payable par termes successifs, la prescription se divise comme la dette elle-même et court à l'égard de chacune de ses fractions à compter de son échéance, de sorte que, si l'action en paiement des mensualités impayées se prescrit à compter de leurs dates d'échéances successives, l'action en paiement du capital restant dû se prescrit à compter de la déchéance du terme qui emporte son exigibilité ;

qu'en l'espèce, il résulte de l'extrait de compte arrêté au 21 septembre 2017 versé aux débats que la première mensualité impayée remonte au 30 septembre 2010 ; que la prescription quinquennale a donc commencé à courir à cette date et qu'elle n'était pas acquise à la date de signature du protocole d'accord, le 20 septembre 2011, la déchéance du terme n'ayant par ailleurs pas été prononcée à cette dernière date ; que ce protocole signé par les cogérants de la SCI du 16 rue du Maréchal Juin, conformément aux prévisions des statuts, conclu pour une période de 3 ans commençant à courir à compter du jour de signature des avenants arrêtant les modalités d'exécution de la modulation des remboursements mensuels prévue par le protocole, stipulait expressément que la modulation emportait suspension immédiate de l'exigibilité des échéances impayées ; que l'avenant au protocole a bien été signé par le gérant de la SCI, sous la rubrique intitulée signature de la caution, et il a été parfaitement exécuté par l'emprunteur qui a régulièrement réglé les échéances mensuelles de 4 196,55 euros jusqu'au 30 août 2014 et qui est désormais mal fondé à exciper de sa nullité au motif que la signature figurant sur l'avenant a été apposée à l'emplacement réservé à la caution ; que, par ailleurs, les dispositions de l'article L. 312-14-1 du code de la consommation régissant le formalisme simplifié de la renégociation des prêts immobiliers ne sont pas sanctionnées par la nullité ; que, ce faisant, le protocole d'accord signé le 20 septembre 2011 a suspendu le délai quinquennal de prescription, en application de l'article 2234 du code civil, le créancier étant dans l'impossibilité d'agir en raison de la suspension de l'exigibilité de sa créance ; qu'à la date du 30 août 2014, l'intégralité des mensualités impayées au 20 septembre 2011 avait été régularisée ; qu'il résulte de la mise en demeure de payer adressée à l'emprunteur le 13 mars 2017 et de l'extrait de compte arrêté au 21 septembre 2017, que le remboursement du prêt a de nouveau connu des impayés à compter du 1er octobre 2015 ; qu'à la date de délivrance du commandement aux fins de saisie-vente le 18 juillet 2017, l'action du Crédit immobilier de France développement n'était prescrite ni en ce qui concerne les échéances impayées ni en ce qui concerne le capital restant dû devenu exigible le 13 mars 2017, le jugement entrepris méritant également confirmation en ce qu'il a rejeté la contestation formée à ce titre par la débitrice saisie ; que, sur le quantum de la créance, à titre infiniment subsidiaire, la débitrice saisie soutient que le prêteur ne justifie pas du quantum de la créance qu'il invoque dans le commandement de payer aux fins de saisie vente, le capital restant dû n'étant pas conforme à celui mentionné dans le tableau d'amortissement annexé à l'avenant du 31 août 2011 et l'indemnité de défaillance dont il lui est réclamé paiement n'étant prévue ni à l'acte de prêt ni à l'avenant ; que la banque réplique que les règlements opérés par l'emprunteur expliquent la différence existant entre le capital restant dû à la date du 31 août 2011 et celui restant dû à la date de délivrance du commandement de payer et elle ajoute que l'indemnité de défaillance qu'elle réclame est prévue par l'article 7.4 des conditions générales du prêt ; que le décompte de créance figurant dans le commandement litigieux est conforme à l'extrait de compte arrêté au 21 septembre 2017 qui fait ressortir un arriéré d'échéances impayées s'élevant à 52 261,84 euros et un capital restant dû de 570 568,54 euros au 9 mars 2017 ; qu'en application des conditions générales du prêt signées par la SCI du 16 rue du Maréchal Juin, le prêteur est en droit d'exiger, en raison de la défaillance de l'emprunteur, le paiement d'une indemnité de résiliation égale à 7 % du capital restant dû et des intérêts échus et non versés ; que le créancier poursuivant la mesure d'exécution justifiant d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, c'est à bon droit que le premier juge a débouté la SCI du 16 rue du Maréchal Juin de sa demande d'annulation du commandement de payer valant saisie vente et le jugement déféré mérite confirmation en toutes ses dispositions » ;

1°) ALORS QUE, dans ses écritures d'appel (concl., p. 5), la SCI a fait valoir que le protocole d'accord est invalide, n'ayant pas été signé selon les règles figurant aux statuts de la société, lesquelles prévoient, en leur article 15 que « la signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux précédée de la mention : « Pour la SCI DU 16 RUE MARECHAL JUIN », complétée par l'une des expressions suivantes : « le gérant » ou « l'un des gérants » », sans qu'aucune de ces mentions ne figure au protocole, étant précisé que ces statuts ont été annexés au protocole ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans se prononcer sur ce point d'où il résultait que le protocole n'avait pu entraîner suspension de la prescription, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE les dispositions de l'article L. 312-14-1 du code de la consommation imposant, en cas de renégociation d'un prêt, d'apporter au contrat initial des modifications sous la forme d'un avenant comprenant un certain nombre d'informations, et de laisser à l'emprunteur un délai de réflexion de dix jours à compter de la réception de ces informations, s'appliquent à peine de nullité ; qu'en l'espèce, en énonçant que les dispositions régissant le formalisme simplifié de la renégociation des prêts immobiliers ne sont pas sanctionnées par la nullité, la cour d'appel a violé l'article L. 312-14-1 du code de la consommation dans sa rédaction issue de la loi n° 99-532 du 25 juin 1999 ;

3°) ALORS QUE les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; qu'à l'égard d'une dette payable par termes successifs, la prescription se divise comme la dette elle-même et court à l'égard de chacune de ses fractions à compter de son échéance, de sorte que, si l'action en paiement des mensualités impayées se prescrit à compter de leurs dates d'échéances successives, l'action en paiement du capital restant dû se prescrit à compter de la échéance du terme qui emporte son exigibilité ; que la cour d'appel s'est bornée à énoncer que, en ce qui concerne les échéances impayées, l'action du Crédit immobilier n'était pas prescrite ; qu'en statuant ainsi, sans se prononcer sur les dates d'échéance des mensualités impayées, pour vérifier si elles n'étaient pas prescrites, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 2224 du code civil.