

Références

**Cour de cassation
chambre civile 2**

Audience publique du jeudi 19 mars 2015

N° de pourvoi: 14-10239

Publié au bulletin

Cassation partielle sans renvoi

Mme Flise (président), président

SCP Roger, Sevaux et Mathonnet, SCP Spinosi et Sureau, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 25 septembre 2012), que se fondant sur un acte de prêt reçu par un notaire, la société Crédit immobilier de France Ouest (la banque), venant aux droits de la Société financière régionale pour l'habitat Pays de Loire, a fait délivrer le 16 février 2010 à M. X... un commandement valant saisie immobilière ; que par un jugement d'orientation du 25 octobre 2011, le juge de l'exécution d'un tribunal de grande instance a constaté la nullité absolue de l'acte de prêt et a déclaré nul et de nul effet le commandement valant saisie immobilière, dont il a ordonné la mainlevée ; qu'ayant interjeté appel de ce jugement le 2 décembre 2011, la banque a saisi le juge de l'exécution d'une demande de prorogation des effets du commandement valant saisie immobilière, que ce juge a rejeté par un jugement du 13 mars 2012 ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal, pris en sa première branche :

Vu l'article R. 321-20 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article L. 213-6 du code de l'organisation judiciaire ;

Attendu que pour déclarer régulier l'acte notarié par lequel la Société financière régionale pour l'habitat Pays de Loire a consenti à M. X... un prêt, la cour d'appel retient qu'il est de principe, posé à l'article 1165 du code civil, que les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes, qu'il s'en induit que les tiers n'ont pas qualité pour s'immiscer dans les relations entre le mandant et son mandataire, que seule la banque, aux droits de la Société financière régionale pour l'habitat Pays de Loire, est donc habilitée à se prévaloir de l'absence de pouvoir du clerc de l'étude notariale l'ayant représentée à l'acte de prêt du 9 juillet 1998 et que le moyen de nullité de l'intimé ne peut donc être retenu ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle constatait qu'en raison du délai de plus de deux ans écoulé depuis sa délivrance le 16 février 2010, le commandement de payer valant saisie, atteint d'une péremption, avait cessé de plein droit de produire effet depuis le 16 février 2012, de sorte qu'elle ne pouvait, après avoir annulé le jugement d'orientation par des motifs non critiqués, connaître de la contestation, portant sur le fond du droit, relative validité du titre exécutoire fondant les poursuites, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article R. 321-20 du code des procédures civiles d'exécution ;

Attendu que pour condamner M. Guillaume X... au paiement de l'ensemble des frais de saisie engagés depuis la délivrance du commandement jusqu'à sa péremption, en ce compris les frais de publication et de radiation, la cour d'appel retient qu'à la date de délivrance du commandement de payer valant saisie, l'appelant, dont la liquidité de la créance ne peut être contestée en ce qu'elle résulte d'un titre exécutoire contenant les éléments de son évaluation, disposait d'une créance exigible, le capital restant dû s'élevant à 49 665, 95 euros au 10 juin 2008, de sorte que le commandement a été valablement délivré ;

Qu'en statuant ainsi alors qu'elle constatait qu'en raison du délai de plus de deux ans écoulé depuis sa délivrance le 16 février 2010, le commandement de payer valant saisie, atteint d'une péremption, avait cessé de plein droit de produire effet depuis le 16 février 2012, de sorte qu'elle ne pouvait, après avoir annulé le jugement d'orientation par des motifs non critiqués, condamner M. Guillaume X... au paiement de l'ensemble des frais de saisie engagés depuis la délivrance du commandement jusqu'à sa péremption, en ce compris les frais de publication et de radiation ;

Et attendu que la cassation n'impliquant pas qu'il soit à nouveau statué, la péremption du commandement ayant mis fin à la procédure de saisie immobilière, il y a lieu, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile, de faire application de l'article 627, alinéa 1er, du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS, sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du pourvoi principal et sur le moyen unique du pourvoi incident :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a déclaré recevables les demandes du Crédit immobilier de France Ouest, aux droits de la société Financière régionale pour l'habitat Pays de Loire, dit que le juge de l'exécution avait commis un excès de pouvoir en annulant l'acte de vente du 9 juillet 1998, en l'absence de la venderesse et annulé le jugement déferé, l'arrêt rendu le 25 septembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Condamne M. X... aux dépens exposés devant les juges du fond ;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile devant la cour d'appel ;

Laisse à chaque partie la charge des dépens qu'elle a exposés devant la Cour de cassation ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes des parties ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf mars deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Roger, Sevaux et Mathonnet, avocat aux Conseils, pour M. X..., demandeur au pourvoi principal

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré régulier l'acte reçu le 9 juillet 1998 par Maître Brioux, notaire associé au Mans, par lequel la Société Financière Régionale pour l'Habitat Pays-de-Loire a consenti à Monsieur Guillaume X... un prêt de 536 000 francs, d'avoir dit que le Crédit Immobilier de France Ouest était muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible le 16 février 2010, date de la délivrance du commandement de payer valant saisie, que ce commandement a été valablement délivré, et d'avoir condamné Monsieur Guillaume X... au paiement de l'ensemble des frais de saisie engagés depuis la délivrance du commandement jusqu'à sa péremption ;

Aux motifs que Monsieur Guillaume X... soutient que Madame Annie Y..., signataire de l'acte de prêt, n'avait pas qualité pour représenter le prêteur, qui n'avait pas mentionné le nom du bénéficiaire du pouvoir qui l'avait établi ; qu'il considère que l'absence de signature du prêteur a rendu nul le contrat de prêt ; que le Crédit Immobilier de France Ouest répond que le pouvoir a été à tous clerks de la SCP notariale et qu'en tout cas, les mentions de l'acte notarié faisant foi jusqu'à inscription de faux, l'intimé, qui n'a pas initié une telle procédure ne saurait obtenir l'annulation de l'acte ; que cependant, il est de principe, posé à l'article 1165 du code civil que les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; qu'il s'en induit que les tiers n'ont pas qualité pour s'immiscer entre les relations entre le mandant et son mandataire ; que seul le Crédit Immobilier de France Ouest, aux droits de la Société Financière Régionale pour l'Habitat-Pays-de-Loire, est donc habilité à se prévaloir de l'absence de pouvoir du clerk de l'étude notarial ayant représenté à l'acte de prêt du 9 juillet 1998 ; que le moyen de nullité de l'intimé ne peut être retenu et c'est sur le fondement d'un titre exécutoire régulier que l'appelant a poursuivi la vente de l'immeuble de Monsieur Guillaume X... ;

Alors, d'une part, que le commandement de payer valant saisie cesse de plein droit de produire ses effets si, dans les deux ans de sa publication, il n'a pas été mentionné en marge de cette publication un jugement constatant la vente du bien saisi ; que la Cour d'appel qui a constaté que tel était le cas en l'espèce ne pouvait dès lors, sans méconnaître la portée de l'article R. 321-20 du code des procédures d'exécution, statuer sur les moyens de fond soulevés par la société Crédit Immobilier de France Ouest ;

Alors, d'autre part, qu'en application de la même règle, la Cour d'appel qui a constaté que le commandement de payer se trouvait privé d'effet, ne pouvait mettre à la charge de Monsieur X... les frais de la procédure, sans violer à nouveau cette disposition ;

Et alors, subsidiairement, que l'acte notarié fait en contravention aux permis et derniers alinéas de l'article 10 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 est entaché d'une nullité d'ordre public ; que Monsieur X... était dès lors recevable à se prévaloir de l'irrégularité résultant de l'absence de signature régulière de l'acte par un représentant dûment habilité de la société Crédit Immobilier de France Ouest ; qu'en énonçant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article 41 du décret précité ;

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir prononcé la déchéance du Crédit Immobilier de France Ouest de tout droit aux intérêts conventionnels, mais seulement à compter du 5 avril 2006, dit qu'à compter de cette date, la créance serait assortie des intérêts au taux légal, de lui avoir enjoint d'adresser à Monsieur X... un décompte conforme à cette décision, dit que le Crédit Immobilier de France Ouest était muni d'un titre

exécutoire constatant une créance liquide et exigible le 16 février 2010, date de la délivrance du commandement de payer valant saisie et que ce commandement était valablement délivré, et condamné Monsieur X... au paiement de l'ensemble des frais de saisie engagés depuis la délivrance du commandement jusqu'à sa péremption ;

Aux motifs que l'action fondée sur l'irrégularité de l'offre se prescrit par cinq ans, en application des dispositions de l'article L. 110-4 du code de commerce ; qu'il est admis en jurisprudence que l'exception d'irrégularité doit être soulevée dans les cinq ans suivant la signature du contrat ou la révélation de l'erreur affectant ce taux lorsque celle-ci n'est pas décelable à la lecture de l'acte ; qu'en l'espèce, si l'offre de prêt détaillait les éléments pris en compte dans la détermination du TEG, Monsieur Guillaume X..., dont les connaissances en matière de crédit ne sont pas prétendues, ne pouvait savoir que celui-ci devait inclure le coût de l'assurance incendie ; et que le Crédit Immobilier ne saurait soutenir que la souscription de cette assurance n'était pas une condition de l'octroi du prêt alors qu'elle l'avait imposée à l'emprunteur à l'article 19 des conditions générales de l'offre, sous la sanction d'une exigibilité anticipée s'il ne pouvait en justifier à toute réquisition ; que l'exception ayant été soulevée devant le premier juge par les conclusions de Monsieur Guillaume X... du 5 avril 2011, soit dans les cinq ans de la révélation de l'erreur de l'offre résultant du rapport de son expert daté du 25 mars 2009, la sanction de l'irrégularité de l'offre est applicable à compter du 5 avril 2006 ; qu'il en résulte qu'à la date de délivrance du commandement de payer valant saisie, l'appelant, dont la liquidité de la créance ne peut être contestée en ce qu'elle résulte d'un titre exécutoire contenant les éléments de son évaluation, disposait d'une créance exigible, le capital restant dû s'élevant à 49 665, 95 euros au 10 juin 2008 ; que le commandement a donc été valablement délivré ;

Alors qu'en cas de non-respect du formalisme de l'article L. 312-10 du code de la consommation, le juge a le pouvoir de prononcer une déchéance du créancier du droit aux intérêts, en totalité ou dans la proportion qu'il fixe, ce pour la totalité des intérêts courus à compter du jour où les intérêts sont dus ; que la Cour d'appel qui a estimé ne pouvoir exercer ce pouvoir qu'à l'égard des intérêts courus dans le délai de cinq ans avant que la demande en soit faite, a méconnu l'étendue des pouvoirs qu'elle tenait de l'article L. 312-33 du code de la consommation et fait une fausse application de l'article L. 110-4 du code de commerce ;

Moyen produit par la SCP Spinosi et Sureau, avocat aux Conseils, pour la société Crédit immobilier de France Ouest, demanderesse au pourvoi incident

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la déchéance du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE OUEST de tout droit aux intérêts conventionnels à compter du 5 avril 2006, dit qu'à compter de cette date, la créance serait assortie des intérêts au taux légal, de lui avoir enjoint d'adresser à Monsieur X... un décompte conforme à cette décision ;

Aux motifs que :

« Sur la créance du Crédit Immobilier de France Ouest

M. Guillaume X... soutient que le prêteur lui a imposé d'assurer l'immeuble financé contre le risque incendie pendant toute la durée du prêt. Il considère qu'il lui appartenait de s'informer du coût de cette assurance pour en inclure le coût dans le TEG, conformément aux dispositions de l'article L. 313-1 du Code de la consommation, ce qui l'aurait amené à fixer celui-ci à 7, 855 % au lieu de 7, 56 %. Il en déduit que les décomptes du Crédit Immobilier de France Ouest sont faux et que celui-ci doit être déchu du droit aux intérêts conventionnels dans leur totalité en application des dispositions de L. 312-33 du code de la consommation. Il ajoute qu'ayant réglé la Somme de 45 228, 39 euros à titre d'intérêts au 10 juin 2008, date à laquelle il a cessé le remboursement du crédit, cette créance d'intérêts réglait en totalité, par compensation, le montant des échéances impayées s'élevant à 11 953, 72 euros, et considère que l'appelante ne pouvait prononcer l'exigibilité anticipée de ce crédit. Il précise que s'il fallait substituer le taux d'intérêt légal au taux conventionnel, il demeurerait créancier d'une somme de 40 095 euros.

Le Crédit Immobilier répond que la souscription d'une assurance contre l'incendie n'était pas imposée comme une condition d'octroi du prêt mais comme une cause possible de substitution du prêteur en cas de défaillance pouvant conduire à la déchéance du terme. Il fait valoir que l'intimé savait dès la présentation de l'offre de prêt que les frais d'assurance n'étaient pas pris en compte dans le TEG, puisque cette offre en détaillait les éléments. Il ajoute que si le TEG devait être jugé erroné, la sanction serait la substitution du taux d'intérêt légal au taux conventionnel et que la restitution des intérêts ne saurait être supérieure, en raison de la prescription, à 5 ans à compter de la demande.

L'action fondée sur l'irrégularité de l'offre se prescrit par cinq ans, en application des dispositions de l'article L. 110-4 du code de commerce. Il est admis en jurisprudence que l'exception d'irrégularité doit être soulevée dans les cinq ans suivant la signature du contrat ou la révélation de l'erreur affectant ce taux lorsque celle-ci n'est pas décelable à la lecture de l'acte.

En l'espèce, si l'offre de prêt détaillait les éléments pris en compte dans la détermination du TEG, Monsieur Guillaume X..., dont les connaissances en matière de crédit ne sont pas prétendues, ne pouvait savoir que celui-ci devait inclure le coût de l'assurance incendie. Et le Crédit Immobilier ne saurait soutenir que la souscription de cette assurance n'était pas une condition de l'octroi du prêt alors qu'elle l'avait imposée à l'emprunteur à l'article 19 des conditions générales de l'offre, sous la sanction d'une exigibilité anticipée s'il ne pouvait en justifier à toute réquisition.

Cependant, l'exception ayant été soulevée devant le premier juge par les conclusions de Monsieur Guillaume X... du 5 avril 2011, soit dans les cinq ans de la révélation de l'erreur de l'offre résultant du rapport de son expert daté du 25 mars 2009, la sanction de l'irrégularité de l'offre est applicable à compter du 5 avril 2006. A compter de cette date, le Crédit Immobilier de France Ouest est déchu, en application des dispositions de

l'article L. 312-33 du code de la consommation, des intérêts convenus, mais sa créance doit être assortie des intérêts au taux légal à compter de cette date. Par ailleurs, si l'appelant demande l'imputation des intérêts réglés sur le capital, il ne précise pas le fondement d'une telle demande alors que cette modalité de paiement n'est autorisée par l'article 1244-1 du code civil que lorsque des délais de grâce sont accordés au débiteur en raison de sa situation financière, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

En conséquence, il sera enjoint au Crédit Immobilier de France d'adresser à M. Guillaume X... un décompte conforme à cette décision.

Il en résulte qu'à la date de délivrance du commandement de payer valant saisie, l'appelant, dont la liquidité de la créance ne peut être contestée en ce qu'elle résulte d'un titre exécutoire contenant les éléments de son évaluation, disposait d'une créance exigible, le capital restant dû s'élevant à 49 665, 95 euros au 10 juin 2008. Le commandement a donc été valablement délivré » ;

Alors, d'une part, que les frais relatifs à l'assurance-incendie ne sont intégrés dans la détermination du taux effectif global que lorsque la souscription d'une telle assurance est imposée à l'emprunteur comme une condition de l'octroi du prêt, et non à titre d'obligation dont l'inexécution est sanctionnée par la déchéance du terme ; qu'en retenant cependant, pour prononcer la déchéance du droit aux intérêts conventionnels, que la souscription d'une assurance incendie était une condition de l'octroi du prêt parce que le prêteur l'avait imposée à l'emprunteur sous la sanction d'une exigibilité anticipée, la Cour d'appel a violé les articles L. 312-8, L. 313-1 et L. 312-33 du Code de la consommation ;

Alors, d'autre part, que le juge ne peut dénaturer le sens clair et précis d'un écrit ; que l'article 19 des conditions générales de l'offre de prêt imposait seulement, de manière claire, à l'emprunteur la souscription d'une assurance incendie afin de protéger l'immeuble après la réalisation de la vente, ce dont il résultait que la souscription d'une telle assurance ne constituait nullement une condition d'octroi du prêt ; qu'en affirmant le contraire pour prononcer la déchéance du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE OUEST de tout droit aux intérêts conventionnels à compter du 5 avril 2006, la Cour d'appel a dénaturé les conditions générales susvisées et a par là-même violé l'article 1134 du Code civil.

ECLI:FR:CCASS:2015:C200436

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Angers , du 25 septembre 2012