

Document 298 de 817

Classement :***

**Cour de cassation
Chambre civile 2**

24 Juin 2010

Rejet

N° 09-67.887
Inédit

Société Mat

Société Hsbc France

M. Loriferne (président), Président
SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Vier, Barthélemy et Matuchansky, Avocat

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Attendu, selon les arrêts attaqués (Paris, 26 février 2009 et 30 avril 2009), que, sur des poursuites de saisie immobilière engagées par la société HSBC (la banque) à l'encontre de la SCI Mat (la SCI), la banque a assigné cette dernière, le 24 janvier 2008, pour une audience d'orientation devant se tenir le 20 mars 2008, qui a été renvoyée au 2 octobre 2008 ; que la SCI a invoqué, notamment, la nullité du titre exécutoire ;

Sur le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt avant dire droit du 26 février 2009 :

Vu l'article 978 du code de procédure civile ;

Attendu que la SCI s'est pourvue en cassation contre l'arrêt du 26 février 2009 mais que son mémoire ne contient aucun moyen à l'encontre de cette décision ;

D'où il suit qu'il y a lieu de constater la déchéance partielle du pourvoi ;

Sur le premier moyen du pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 30 avril 2009 :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de fixer l'audience d'adjudication au 5 mars 2009 et la créance de la banque à une certaine somme alors, selon le moyen, que l'ensemble de la procédure de saisie immobilière est caduque dès lors que l'audience d'orientation se tient plus de trois mois après l'assignation à comparaître délivrée par le créancier saisissant ; (que, procédant à un renvoi de cette audience, le juge de l'exécution doit respecter ce principe) ; qu'en l'espèce, il était constant que le 24 janvier 2008, la SCI Mat s'était vue assignée à comparaître à une audience d'orientation fixée au 20 mars 2008 et que, le 20 mars 2008, était ordonné le renvoi de cette audience au 2 octobre 2008 ; qu'en décidant que la procédure devait échapper à la caducité pour dépassement du délai de trois mois par cela seul que le renvoi procédait d'une décision du juge de l'exécution, la cour d'appel a violé les articles 12 et 38 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ;

Mais attendu que la cour d'appel a exactement retenu que l'article 38 du décret du 27 juillet 2006 n'impose pas que l'audience d'orientation, en cas de renvoi, se tienne dans un délai maximum de trois mois à compter de l'assignation ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, pris en ses cinq premières branches, tel que reproduit en annexe :

Attendu que la SCI fait encore grief à l'arrêt du 30 avril 2009 de statuer ainsi, en rejetant la demande de nullité du titre exécutoire ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que l'article 34 du décret du 26 novembre 1971, qui n'impose pas que la copie exécutoire soit le fac-similé de l'acte notarié, prévoit que chaque feuille de cette copie soit revêtue du paraphe du no-

taire, à moins qu'elle ne reproduise les paraphes de toutes les parties figurant sur la minute, la cour d'appel, qui n'a pas modifié l'objet du litige ni dénaturé l'acte, en a exactement déduit que la copie produite, revêtue de la formule exécutoire, comportant le paraphe de toutes les parties sur chaque feuille, la signature du notaire en dernière page ainsi que la mention de la conformité à l'original, constituait un titre exécutoire, sans qu'aucune de ses pages n'encoure la nullité ; Et attendu qu'il ne résulte ni de l'arrêt ni des productions que la SCI ait soutenu que la copie exécutoire ne comportait pas l'empreinte du sceau du notaire ;

D'où il suit que le moyen, nouveau et mélangé de fait et de droit en sa cinquième branche et comme tel irrecevable, est mal fondé pour le surplus ;

Sur le second moyen pris en sa sixième branche, tel que reproduit en annexe :

Attendu que la SCI fait encore grief à l'arrêt de statuer ainsi, en retenant qu'il lui appartenait de justifier que le contrat de prêt litigieux était soumis aux règles protectrices du consommateur ou du non-professionnel ;

Mais attendu que c'est sans inverser la charge de la preuve que la cour d'appel a jugé qu'il appartenait à la SCI de justifier que le prêt, destiné à financer l'acquisition d'un immeuble à usage professionnel, avait été soumis volontairement par les parties aux dispositions des articles L. 312-1 et suivants du code de la consommation ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

CONSTATE la déchéance partielle du pourvoi dirigé contre l'arrêt du 26 février 2009 ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Mat aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI Mat ; la condamne à payer à la société HSBC la somme de 1 500 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils pour la SCI Mat.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR fixé l'audience d'adjudication au 5 mars 2009, dit que la créance de la société HSBC France s'élevait à la somme de 154. 639 euros outre les intérêts postérieurs au 15 novembre 2006, désigné maître Y..., huissier de justice, ...à Paris..., pour procéder à la visite des lieux visés dans l'assignation pour l'audience d'orientation, dans la quinzaine précédant la vente pendant la durée d'une heure avec l'assistance si besoin était d'un serrurier et d'un commissaire de police, dit n'y avoir lieu de se prononcer sur les éventuelles déclarations de créances et rejeté les demandes de la SCI MAT ;

AUX MOTIFS QUE, « sur la caducité du commandement de payer valant saisie immobilière ; l'article 38 du décret du 27 juillet 2006 dispose que l'assignation du débiteur saisi à comparaître devant le juge de l'exécution à une audience d'orientation doit être délivrée dans le délai compris entre un et trois mois avant la date de l'audience ; ce texte vise le délai devant exister entre l'assignation et l'audience afin que le débiteur saisi, dûment averti, puisse préparer sa défense ; l'audience d'orientation peut être renvoyée, notamment pour assurer le respect du contradictoire si l'une des parties demande un délai pour répondre aux conclusions soulevant une contestation ou formant une demande incidente, qui peuvent être déposées le jour de l'audience prévue par l'assignation ; ce texte n'impose pas que l'audience d'orientation se tienne dans le délai maximum de trois mois à compter de l'assignation ; le renvoi de l'audience, qui relève de la décision du juge dans la conduite de l'instance, ne saurait entraîner la caducité du commandement ; l'article 12 du décret ne prévoit la caducité que si le délai de l'article 38 n'est pas respecté par le créancier poursuivant dans la délivrance de l'assignation ; la demande doit être rejetée » ;

ALORS QUE l'ensemble de la procédure de saisie immobilière est caduque dès lors que l'audience d'orientation se tient plus de trois mois après l'assignation à comparaître délivrée par le créancier saisissant ; (que, procédant à un renvoi de cette audience, le juge de l'exécution doit respecter ce principe) ; qu'en l'espèce, il était constant que le 24 janvier 2008, la SCI MAT s'était vue assignée à comparaître à une audience d'orientation fixée au 20 mars 2008 et que, le 20 mars 2008, était ordonné le renvoi de cette audience au 2 octobre 2008 ; qu'en décidant que la procédure devait échapper à la caducité pour dépassement du délai de trois mois par cela seul que le renvoi procédait d'une décision du juge de l'exécution, la Cour d'appel a violé les articles 12 et 38 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR fixé l'audience d'adjudication au 5 mars 2009, dit que la créance de la société HSBC France s'élevait à la somme de 154. 639 euros outre les intérêts postérieurs au 15 novembre 2006, désigné maître Y..., huissier de justice, ...à Paris..., pour procéder à la visite des lieux visés dans l'assignation pour l'audience d'orientation, dans la quinzaine précédant la vente pendant la durée d'une heure avec l'assistance si besoin était d'un serrurier et d'un commissaire de police, dit n'y avoir lieu de se prononcer sur les éventuelles déclarations de créances et rejeté les demandes de la SCI MAT ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE, « sur les demandes de nullité formées par la SCI MAT, l'article 34 alinéa 3 du décret du 26 novembre 1971 dispose que, pour les copies exécutoires et les copie authentiques, dont chaque page est numérotée, chaque feuille est revêtue du paraphe du notaire, à moins qu'elles ne reproduisent les paraphes et les signatures de la minute, et que la signature du notaire et l'empreinte du sceau sont apposés à la dernière page et qu'il est fait mention de la conformité de la copie exécutoire, de la copie authentique avec l'original ; la SA HSBC France se prévaut d'une copie exécutoire nominative qui n'a pas à être le fac-similé de l'acte notarié original, comportant les signatures, dès lors que le notaire en atteste la conformité à l'original ; sur cette copie exécutoire, figure la photocopie des paraphes des parties et du notaire, y compris au regard de la clause régissant l'exigibilité anticipée du crédit, et le sceau du notaire ; cette page ne saurait être déclarée nulle comme demandé ; les demandes de nullité doivent être rejetées ; sur l'existence d'un titre exécutoire ; l'acte notarié sur lequel la SA HSBC France fonde la saisie immobilière, comporte toutes les conditions du prêt accordé ainsi qu'une clause de déchéance du prêt ; la SCI MAT ne conteste pas avoir reçu un avis de déchéance du terme ; le capital alors dû est celui non seulement resté impayé par défaut de règlement des mensualités de remboursement, mais aussi à échoir qui est devenu exigible au regard des conditions du prêt portées à l'acte ; il est déterminable et déterminé ; l'acte notarié est un titre exécutoire au regard de l'article 4 de la loi du 9 juillet 1991 ; sur l'application des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation ; la SCI MAT soutient que le prêt est soumis à ces textes qui concernent les prêts immobiliers et qui sont d'ordre public ; elle ne justifie pas, par la production de ses statuts, de son objet social, se contentant d'affirmer que le contrat de prêt est soumis à ces dispositions, alors qu'il n'est nullement fait référence à ces textes dans l'acte et que la preuve lui en incombe puisqu'elle en revendique l'application ; la seule mention du taux effectif global ne saurait suffire à placer l'acte de prêt sous l'empire de toutes les dispositions obligatoires de ces textes » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « toutes les feuilles ont bien été paraphées, ce qui satisfait aux dispositions de l'article 15 du décret du 26 novembre 1971 ; la clause visant l'exigibilité anticipée est valable, étant paraphée selon les mêmes formes sus-exposées ; le prêt dont s'agit a été octroyé à la SCI MAT, qui est une **société civile immobilière** qui ne verse pas ses statuts aux débats et ne peut donc pas justifier avoir acheté en tant que particulier et n'ayant pas agi en l'espèce en vue de financer une **activité professionnelle** ; le poursuivant se prévaut d'un acte exécutoire, à savoir un acte notarié du 16 octobre 2002 » ;

1°) ALORS QUE, pour valoir titre exécutoire, la copie exécutoire d'un acte notarié doit comporter la signature des parties ; qu'en considérant que la copie exécutoire de la société HSBC France n'avait pas à être le fac-similé de l'acte notarié original et n'avait pas, notamment, à en comporter les signatures, la Cour d'appel a violé les articles 1er de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976 et 15 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971- devenu aujourd'hui l'article 34 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 dans la rédaction que lui a donnée le décret n° 2005-973 du 10 août 2005- ensemble les articles 3 et 4 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 ;

2°) ALORS QUE, tenu de respecter l'objet du litige, le juge doit répondre aux contestations et demandes formulées par les parties ; qu'en l'espèce, la SCI MAT faisait valoir que seule une page sur deux de l'acte original avait été paraphée et demandait en conséquence la nullité de la page de cet acte contenant la clause d'exigibilité anticipée ; qu'en se bornant à apprécier si la copie exécutoire était formellement régulière au regard de cette clause, la Cour a violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE, pour cette même raison, n'ayant pas apprécié la validité de l'acte notarié original, la Cour a privé sa décision de base légale au regard de l'article 9 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 ;

4°) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent pas dénaturer les écrits soumis à leur appréciation ; que la copie exécutoire de la société HSBC France ne comportait les paraphes des parties et du notaire qu'une page sur deux, la page mentionnant que « la banque pourra rendre exigible la totalité du crédit huit jours après une mise en demeure restée sans effet » n'étant précisément pas paraphée ; qu'en affirmant que, sur la copie exécutoire, figurait la photocopie des paraphes des parties et du notaire, y compris au regard de la clause régissant l'exigibilité anticipée du crédit, la Cour a méconnu le principe selon lequel les juges du fond ne peuvent pas dénaturer les écrits soumis à leur appréciation ;

5°) ALORS de même QUE la copie exécutoire délivrée à la société HSBC France ne comportait pas l'empreinte du sceau du notaire ; qu'en affirmant le contraire, la Cour a de nouveau méconnu le principe selon lequel les juges du fond ne peuvent pas dénaturer les écrits soumis à leur appréciation ;

6°) ALORS enfin QU'en cas de doute sur la finalité de l'opération d'une **société civile immobilière** financée au moyen d'un prêt immobilier, il convient, pour exclure l'application des règles posées dans les articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation, de rapporter la preuve que l'achat a été effectué à des fins professionnelles ; qu'en reprochant à la SCI MAT de ne pas justifier que le contrat de prêt litigieux était soumis à ces règles protectrices du consommateur ou du non-professionnel, la Cour d'appel a inversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315 du Code civil.

Contentieux Judiciaire

Décision Antérieure

- .. Cour d'appel PARIS 30 avril 2009