



## Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 16 juin 2021, 18-25.320 19-17.940, Inédit

### Cour de cassation - Chambre civile 1

N° de pourvoi : 18-25.320, 19-17.940  
ECLI:FR:CCASS:2021:C100433  
Non publié au bulletin  
Solution : Cassation

### Audience publique du mercredi 16 juin 2021

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes, du 02 octobre 2018

Président  
Mme Batut (président)

Avocat(s)  
SCP de Chaisemartin, Doumic-Seiller

### Texte intégral

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 1

CF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 16 juin 2021

Cassation

Mme BATUT, président

Arrêt n° 433 FS-D

Pourvois n°  
U 18-25.320  
T 19-17.940 JONCTION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 16 JUIN 2021

La Banque populaire grand Ouest, dont le siège est [Adresse 1], a formé les pourvois n° U 18-25.320 et T 19-17.940 contre un arrêt rendu le 2 octobre 2018 par la cour d'appel de Rennes (1re chambre), dans les litiges l'opposant à la société Epilogue, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2],

défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de chacun de ses pourvois, un moyen unique de cassation identique annexé au présent arrêt.

Les dossiers ont été communiqués au procureur général.

Sur le rapport de Mme Dazzan, conseiller référendaire, les observations de la SCP de Chaisemartin, Doumic-Seiller, avocat de la Banque populaire grand Ouest, et l'avis de M. Lavigne, avocat général, après débats en l'audience publique du 4 mai 2021 où étaient présents Mme Batut, président, Mme Dazzan, conseiller référendaire rapporteur, Mme Duval-Arnould, conseiller doyen, M. Girardet, Mme Teiller, MM. Avel, Mornet, Chevalier, Mmes Kerner-Menay, Darret-Courgeon, conseillers, M. Vitse, Mmes Le Gall, Kloda, M. Serrier, Mmes Champ, Robin-Raschel, conseillers référendaires, M. Lavigne, avocat général, et Mme Tinchon, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° U 18-25.320 et T 19-17.940 sont joints.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 2 octobre 2018), suivant acte authentique du 6 mars 2012, la société Banque populaire Atlantique, devenue Banque populaire grand Ouest (la banque) a consenti un prêt à la SCI Epilogue (l'emprunteur) destiné à financer l'acquisition d'un bien immobilier. A la suite d'échéances demeurées impayées, la banque a prononcé, le 15 mai 2015, la déchéance du terme, puis a délivré à l'emprunteur, le 10 février 2016, un commandement de payer valant saisie immobilière, avant de l'assigner le 20 mai 2016, devant le juge de l'exécution. L'emprunteur a soulevé la nullité du commandement de payer en l'absence de mise en demeure préalable à la déchéance du terme.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi n° U 18-25.320 et le moyen du pourvoi n° T 19-17.940, rédigés en termes identiques, réunis :

Enoncé des moyens

3. La banque fait grief à l'arrêt d'annuler le commandement de payer valant saisie immobilière ainsi que la saisie du bien immobilier litigieux, d'ordonner la radiation de ce commandement publié au service de publicité foncière de Nantes le 24 mars 2016 ainsi que de tous les actes publiés postérieurement en marge, et de rejeter sa demande de vente forcée, alors « que ce qui est dû à terme est exigible à son échéance ; qu'il s'ensuit qu'en l'espèce, les mensualités du prêt étant exigibles à leur date d'échéance, la banque bénéficiait donc à tout le moins d'une créance exigible correspondant aux échéances impayées ; qu'en considérant pourtant, pour retenir que la banque ne bénéficiait également d'aucune créance exigible, que dès lors que la clause « exigibilité » était équivoque, elle l'était sur le tout et ne pouvait être scindée entre le capital et les échéances impayées, la cour d'appel a violé l'article 1186 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1186 et 1134 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

4. En application de ces textes, les mensualités d'un prêt sont exigibles à la date de leur échéance, de sorte qu'à compter de cette date, le prêteur a la faculté de délivrer un commandement de payer à l'emprunteur afin d'en obtenir le paiement. Le contrat peut prévoir que la défaillance de l'emprunteur non commerçant entraînera la déchéance du terme, mais celle-ci ne peut alors, sauf disposition expresse et non équivoque, être déclarée acquise au prêteur sans la délivrance d'une mise en demeure restée sans effet et précisant le délai dont dispose le débiteur pour y faire obstacle.

5. Il en résulte que, si le prêteur a délivré à l'emprunteur un commandement de payer les mensualités échues et impayées et le capital restant dû, alors que la déchéance du terme n'a pas été régulièrement prononcée, le commandement demeure valable à concurrence du montant de ces mensualités.

6. Pour annuler le commandement de payer valant saisie immobilière ainsi que la saisie du bien immobilier, l'arrêt retient que la clause contractuelle relative à l'exigibilité est équivoque en ce qu'elle ne permet pas à l'emprunteur de savoir, dans le cas d'un retard ou d'une absence de paiement, si la totalité du prêt est exigible ou uniquement les échéances ou fractions d'échéances impayées, que, dès lors, la banque ne pouvait délivrer un commandement de payer sans avoir mis en demeure l'emprunteur préalablement à la déchéance du terme, qu'en raison du caractère équivoque de l'ensemble de la clause, celle-ci ne peut être scindée entre le capital et les échéances impayées et que la créance de la banque n'est pas exigible.

7. En statuant ainsi, alors que la banque bénéficiait d'une créance exigible au titre des mensualités échues et impayées, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 2 octobre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Angers ;

Condamne la SCI Epilogue aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize juin deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen identique produit aux pourvois n° U 18-25.320 et T 19-17.940 par la SCP de Chaisemartin, Doumic-Seiller, avocat aux Conseils, pour la Banque populaire Grand Ouest

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir annulé le commandement de payer valant saisie immobilière du 10 février 2016 ainsi que la saisie du bien immobilier sis [Adresse 2] cadastré section [Cadastré 1], [Cadastré 2], [Cadastré 3] et [Cadastré 4] pour une contenance totale de 01 ha 29 a 05 ca, ordonné la radiation du commandement de payer valant saisie immobilière en date du 10 février 2016 et publié au service de publicité foncière de Nantes 2 le 24 mars 2016 sous les références volume 2016 S n°12, ainsi que de tous les actes publiés postérieurement en marge, et débouté la Banque Populaire Grand Ouest de sa demande de vente forcée ;

AUX MOTIFS QU'il résulte des dispositions de l'article L311-2 du code des procédures civiles d'exécution que tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut procéder à une saisie immobilière. L'exigibilité de la créance ne peut être déclarée acquise sans la délivrance d'une mise en demeure restée sans effet, sauf disposition expresse et non équivoque du contrat de prêt. La Banque Populaire Grand Ouest possède un acte authentique de contrat de prêt qui, dans une clause intitulée « exigibilité » prévoit que : « les sommes dues en principal, intérêts et accessoires par l'emprunteur seront exigibles (...) le tout si bon lui semble (...) en cas de retard dans le paiement de toute fraction du capital, des intérêts et accessoires et, généralement, si une somme quelconque n'était pas payée à son échéance par l'emprunteur. (...) La créance de la banque sera exigible dans l'un ou l'autre cas ci-dessus énoncé, de plein droit, huit jours après notification adressée à l'emprunteur sans qu'il soit besoin de mise en demeure ou autre formalité. » Le 15 mai 2015 la Banque Populaire Atlantique, a adressé à la SCI Epilogue, une lettre recommandée de déchéance du terme et a demandé à la société débitrice le paiement de la somme de 174 368,25 €, rédigée ainsi « par la présente, nous vous mettons en demeure de nous faire parvenir sous huitaine le montant de notre créance. À défaut de règlement ou de propositions concrètes d'apurement ayant reçu notre accord, nous serons contraints de procéder au recouvrement judiciaire de notre créance. » La clause litigieuse n'emploie ni l'expression « déchéance du terme », ni l'expression « exigibilité anticipée ». Ainsi l'expression « les sommes dues en principal, intérêts et accessoires » est équivoque en ce qu'elle ne permet pas à l'emprunteur de savoir si la totalité du prêt est exigible ou uniquement les échéances ou fractions d'échéances impayées. Par suite, la Banque Populaire Atlantique ne pouvait délivrer un commandement de payer sans avoir fait délivrer préalablement une mise en demeure de déchéance du terme. Dès lors que la clause « exigibilité » est équivoque, elle l'est sur le tout et ne peut être scindée entre le capital et les échéances impayées. Il en résulte que la banque ne bénéficie d'aucune créance exigible et le jugement qui a annulé le commandement sera confirmé en toutes ses dispositions (arrêt p. 4 et 5) ;

ET AUX MOTIFS SUPPOSES ADOPTES QU' en l'espèce, la Banque Populaire Atlantique ne conteste pas n'avoir délivré aucune mise en demeure préalable à la déchéance du terme prononcée le 15 mai 2015. En outre, il est incontestable que la SCI Epilogue n'a pas d'objet commercial et ne peut être considérée comme un commerçant. Par ailleurs, la clause intitulée « Exigibilité » des conditions générales de vente annexées à l'acte notarié du 6 mars 2012 stipule que « la créance de la Banque sera exigible dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus énoncé, de plein droit, huit jours après notification adressée à l'Emprunteur sans qu'il soit besoin de mise en demeure ou d'autres formalités ». Or, il apparaît d'une part, que l'expression « déchéance du terme » n'est pas employée ce qui ne permet pas de savoir de quelle manière la créance du prêteur sera devenue exigible en cas de non-paiement et d'autre part, que la procédure prévue par cette disposition semble confuse. En effet, la Banque Populaire Atlantique, dans son courrier du 15 mai 2015, prononce la déchéance du terme et demande au débiteur le paiement de la totalité de créance sous huitaine alors que la clause précitée semble indiquer que la créance de la banque ne peut être exigible qu'après un délai de huit jours suivant notification au débiteur. Le créancier ne semble donc pas avoir compris lui-même la procédure à suivre. En outre, l'emploi du mot « notification » ne permet pas de savoir s'il s'agit d'une mise en demeure de payer ou d'une simple information de l'exigibilité à venir de la créance. Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la clause intitulée « Exigibilité » ne constitue pas une disposition expresse et non équivoque au sens de la jurisprudence. En conséquence, faute de mise en demeure préalable, la Banque Populaire Atlantique ne bénéficie pas d'une créance exigible. Cette exigence non remplie concerne l'intégralité de la créance, y compris les échéances impayées (jugement, p. 3 et 4).

ALORS QUE ce qui est dû à terme est exigible à son échéance ; qu'il s'ensuit qu'en l'espèce, les mensualités du prêt étant exigibles à leur date d'échéance, la banque bénéficiait donc à tout le moins d'une créance exigible correspondant aux échéances impayées ; qu'en considérant pourtant, pour retenir que la banque ne bénéficiait également d'aucune créance exigible, que dès lors que la clause « exigibilité » était équivoque, elle l'était sur le tout et ne pouvait être scindée entre le capital et les échéances impayées, la cour d'appel a violé l'article 1186 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.ECLI:FR:CCASS:2021:C100433