

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 2  
Audience publique du jeudi 8 janvier 2015  
N° de pourvoi: 13-27631**  
Non publié au bulletin

**Rejet**

**Mme Flise (président), président**  
SCP Gadiou et Chevallier, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 17 octobre 2013), que la société Natiocrédimurs (la créancière) ayant engagé une procédure de saisie immobilière à l'encontre de la SCI Courtine lot 29 (la SCI), celle-ci l'a contestée devant un juge de l'exécution ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter les moyens opposés par elle, de constater la réunion des conditions des articles L. 331-2 et L. 311-6 du code des procédures civiles d'exécution, de valider en conséquence la procédure de saisie immobilière, de dire que la créance est retenue pour un certain montant, d'ordonner la vente forcée du bien saisi selon les modalités prévues au cahier des conditions de la vente, d'organiser les visites de l'immeuble et de fixer la date et l'heure de l'audience d'adjudication alors, selon le moyen :

1°/ que seul le créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut en poursuivre l'exécution forcée sur les biens de son débiteur dans les conditions propres à chaque mesure d'exécution ; qu'une créance est liquide lorsqu'elle est évaluée en argent ou lorsque le titre contient tous les éléments permettant son évaluation ; qu'en l'espèce, la promesse de vente comporte des formules mathématiques, retient « à titre d'exemple » un investissement de 3 180 000 francs et renvoie à un avenant « après la détermination du taux actuariel définitif suivant la formule qui précède et après l'établissement de l'assiette définitive du crédit-bail » ; qu'en jugeant qu'elle constituait un titre exécutoire valable comportant une créance liquide, la cour d'appel a violé les articles L. 111-3 et L. 311-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

2°/ qu'en relevant, pour écarter le moyen de prescription de l'action en paiement de la créancière, que son point de départ doit être fixé à l'arrêt de la cour d'appel de Nîmes en date du 30 septembre 2003 cependant que cette décision n'avait fixé aucune créance ni prononcé aucune condamnation à paiement de la SCI, ayant seulement déclaré irrecevable son appel interjeté à l'encontre du jugement du tribunal de grande instance d'Avignon du 13 décembre 2001 jugeant que la procédure de saisie immobilière initiée par la créancière serait poursuivie sur ses derniers errements et fixé la date d'adjudication, la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

3°/ que le dispositif issu de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 ne s'applique immédiatement aux prescriptions en cours à la date de son entrée en vigueur que s'il vient modifier leur durée ; que l'action en paiement des loyers, d'indemnité d'occupation ou généralement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques se prescrivait déjà par cinq ans avant l'entrée en vigueur de ce dispositif ; qu'en décidant le contraire pour faire application successivement d'une prescription de dix ans puis de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi susvisée et considérer que le délai est venu à expiration le 18 juin 2013 cependant qu'en l'absence de modification de la durée de la prescription, le délai quinquennal, qui avait commencé à courir à compter de l'arrêt du 23 février 1998 puis, par suite d'une interruption, recommencé à courir à compter de l'arrêt de la Cour de cassation du 13 juillet 2005, avait expiré le 13 juillet 2010 en sorte qu'à la date du commandement de payer délivré par la créancière le 18 juillet 2011, son action était prescrite, la cour d'appel a violé l'article 2277 du code civil dans sa rédaction applicable à l'espèce, ensemble les articles 2222 et 2224 du même code ;

4°/ qu'en toute hypothèse, le créancier d'une indemnité d'occupation, de loyers et de toute somme annexe ne peut obtenir le recouvrement des arriérés échus plus de cinq ans avant la date de sa demande ; qu'en l'espèce, la créancière a délivré un commandement aux fins de saisie immobilière le 18 juillet 2011 ; qu'en décidant que la créance de la créancière doit être retenue pour un montant de 617 985, 34 euros, la cour d'appel, qui a intégré des arriérés antérieurs au 18 juillet 2006, a violé l'article 2277 du code civil dans sa rédaction applicable

à l'espèce, ensemble les articles 2222 et 2224 du même code ;

Mais attendu qu'il ne résulte ni de l'arrêt ni des pièces de la procédure que la SCI avait soutenu devant la cour d'appel que la promesse de vente comportait des formules mathématiques, qu'elle retenait à titre d'exemple un investissement d'un certain montant et qu'elle renvoyait à un avenant après la détermination du taux actuariel définitif suivant la formule qui précédait et après l'établissement de l'assiette définitive du crédit-bail ;

Et attendu que l'effet interruptif de prescription attaché au commandement aux fins de saisie immobilière se poursuit jusqu'à l'abandon de la procédure de saisie immobilière, la clôture de l'ordre ou le jugement de distribution du prix ;

Et attendu enfin qu'ayant retenu que la créancière avait fait délivrer à la SCI un commandement aux fins de saisie immobilière les 29 mars et 16 mai 2001, qu'un jugement du 13 décembre 2001 avait débouté la SCI de ses contestations et fixé la date de l'adjudication, que l'appel formé contre ce jugement avait été déclaré irrecevable par un arrêt du 30 septembre 2003 et que le pourvoi en cassation formé contre ce dernier avait été déclaré non admis par arrêt du 13 juillet 2005, de sorte que cette procédure n'était pas terminée au jour de la délivrance du commandement valant saisie immobilière du 18 juillet 2011, la cour d'appel a par ces seuls motifs légalement justifié sa décision ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Courtine lot 29 aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à la société Natiocredimurs la somme de 3 000 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour la société Courtine Lot 29.

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR rejeté les moyens opposés par la Société COURTINE LOT 29 et constaté la réunion des conditions des articles L. 311-2 à L. 311-6 du code des procédures civiles d'exécution, d'AVOIR en conséquence validé la procédure de saisie immobilière, d'AVOIR dit que la créance de la Société NATIOCREDIMURS est retenue conformément à l'article R. 322-18 du code des procédures civiles d'exécution pour un montant de 617. 985, 34 €, d'AVOIR ordonné la vente forcée du bien saisi, selon les modalités prévues au cahier des conditions de la vente et d'AVOIR organisé les visites de l'immeuble et dit qu'il sera procédé à l'adjudication à l'audience du 12 septembre 2013 à 14 heures devant le juge de l'exécution du Tribunal de grande instance d'Avignon ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la SCI COURTINE LOT 29 reprend en appel, au soutien de sa demande d'annulation du commandement de saisie immobilière, ses contestations déjà opposées devant le juge de l'exécution sur le défaut de titre exécutoire, en l'absence de décision sur le fond sur la créance, et sur son exigibilité et son montant dès lors que le créancier poursuivant ne peut se prévaloir que d'une ordonnance de référé, que son action pendante devant le juge du fond tend à engager la responsabilité du crédit bailleur pour défaut de mise en garde dans l'octroi du crédit et immixtion de l'établissement de crédit dans une opération complexe, et que la créance d'indemnité d'occupation est prescrite ; Mais, après avoir relevé que le créancier poursuivant avait délivré le commandement aux fins de saisie immobilière contesté en vertu de la copie exécutoire d'un acte notarié contenant contrat de crédit bail immobilier avec promesse de vente en date du 27 août 1992 dont les clauses précisaient les modalités de financement du crédit bail et les obligations financières en découlant pour le crédit preneur, ainsi que les modalités de la résiliation de plein droit et ses conséquences sur les obligations au paiement du preneur défaillant, et après avoir encore relevé qu'avait été déjà constatée judiciairement par un arrêt rendu le 23 février 1998, passé en force de chose jugée, la résiliation de plein droit du contrat de crédit bail immobilier par l'effet de la clause résolutoire avec toutes les conséquences financières qui en découlaient contractuellement, le juge de l'exécution a décidé à juste titre que cet acte notarié contenant l'obligation de payer et tous les éléments pour liquider la créance, constituait un titre exécutoire en vertu duquel le créancier poursuivant dont la créance était exigible pouvait délivrer le commandement aux fins de saisie immobilière du 18 juillet 2011 qui porte sur la créance à la date de résiliation du contrat, sous déduction des sommes reçues, soit par les saisies-rémunérations jusqu'en février 2004, soit par paiement de loyers jusqu'en août 2010, selon le décompte détaillé figurant dans ce commandement, non contesté de ce chef ; Il résulte par ailleurs des pièces produites par la SNC NATIOCREDIMURS qu'elle avait déjà initié une procédure de saisie immobilière et fait délivrer à la SCI COURTINE LOT 29 un commandement aux fins de saisie immobilière par actes des 29 mars et 16 mai 2001, que par jugement du 13 décembre 2001 la Chambre des saisies immobilières du Tribunal de grande instance d'AVIGNON avait débouté la SCI COURTINE de ses contestations et fixé la date de l'adjudication, que par arrêt de cette Cour du 30 septembre 2003 l'appel de la SCI COURTINE à l'encontre de ce jugement a été déclaré irrecevable et que par arrêt de la Cour de cassation du 13 juillet 2005 son pourvoi a été déclaré non admis ; La Société NATIOCREDIMURS oppose donc à juste titre à la SCI COURTINE LOT 29 que compte tenu des actes interruptifs dont elle se prévaut, le juge de l'exécution a exactement retenu que le moyen de prescription opposé par la SCI COURTINE LOT 29 n'était pas fondé ; L'appel est donc en voie de rejet ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE, Sur la validité de la procédure, aux termes des dispositions de l'article L. 311-2 du Code des procédures civiles d'exécution, le créancier qui procède à une saisie immobilière doit être muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible ; L'article L. 311-6 du même code précise que la saisie immobilière peut porter sur tous les droits réels afférents aux immeubles ; Par ailleurs, l'article R. 322-18 du Code des procédures civiles d'exécution prévoit que le jugement d'orientation mentionne le montant retenu de la créance en principal, frais, intérêts et accessoires ; En l'espèce, le créancier poursuivant agit en vertu de la copie exécutoire d'un acte contenant contrat de crédit bail immobilier avec promesse de vente reçu le 27 août 1992 par Maître Y..., notaire à AVIGNON (Vaucluse), en participation avec Maître Z... ; Le titre soustendant la présente procédure ne consistant donc pas en l'ordonnance de référé rendue le 10 avril 1996, les développements opérés par la SCI COURTINE LOT 29 liés au caractère provisoire d'une telle décision, qui n'a pas l'autorité de la chose jugée au principal, se trouvent sans emport ; Pour le surplus, si les actes notariés revêtus de la formule exécutoire constituent des titres exécutoires encore faut-il pour faire l'objet d'une mesure d'exécution que cet acte contienne l'obligation de payer une somme d'argent certaine et liquide et par la même tous les éléments permettant l'établissement d'un compte exact ; Au cas présent, aux termes de l'acte authentique servant de fondement à la procédure de saisie immobilière, la SNC NATIOCREDIMURS a consenti à la SCI COURTINE LOT 29 un crédit bail immobilier d'un montant de 3 180 000 F HT portant sur la construction d'un bâtiment à usage d'enseignement formant le lot 29 de la ZAC COURTINE 1 à AVIGNON ; Les modalités de financement du crédit bail se trouvent définies au titre I article I « Loyer » et au titre III « conditions particulières », article 11 (page 46), complété par le tableau figurant en annexe mentionnant le montant HT de chaque trimestrialité pour un investissement de 3 180 000 F HT ; Conformément aux dispositions contractuelles, figurant au titre I article J paragraphe A (page 32), à l'article L (page 36), au titre III article 18 (page 48) et au tableau annexé au contrat, la résiliation du contrat entraîne de plein droit la perte du bénéfice de la promesse de vente et oblige le crédit preneur au versement de l'indemnité contractuelle de résiliation ; Le commandement de payer délivré le 19 janvier 1996 et l'itératif commandement de payer du 6 février 1996 portent l'un et l'autre rappel de la clause résolutoire stipulée à l'acte ; Par ordonnance rendue le 10 avril 1996, confirmée à cet égard par arrêt de la Cour d'appel de NIMES en date du 23 février 1998, le juge des référés de ce siège a constaté la résiliation de plein droit du contrat de crédit bail conclu le 27 août 1992 par l'effet de la clause résolutoire qui y est contenue et ordonné l'expulsion de la SCI COURTINE LOT 29 en sorte que l'exigibilité de la créance se trouve établie ; Au regard des clauses claires et précises de l'acte authentique dont la SCI COURTINE LOT 29 est signataire, le caractère certain de la créance de la SNC NATIOCREDIMURS ne peut être sérieusement contesté et son montant peut être liquidé, alors qu'en l'état de l'acquisition de la clause résolutoire elle est par ailleurs devenue exigible selon les modalités définies à l'acte, sans que les contestations élevées par la débitrice relativement au contexte général de l'opération (dont au demeurant le juge du fond se trouverait saisi) ne permettent de remettre en cause les conséquences juridiques attachées à l'engagement des parties ; Par ailleurs, la SCI COURTINE LOT 29 soutient que la créance d'indemnité d'occupation, égale au montant des loyers jusqu'à la libération complète et effective des lieux, est prescrite faute d'avoir été fixée judiciairement ; Pour autant, conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, les dispositions de la loi qui réduisent la durée de la prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure ; Au cas présent, la créance d'indemnités d'occupation se trouvant fixée par l'arrêt de la Cour d'appel de NIMES rendu le 30 septembre 2003, la prescription a commencé à courir à compter de cette date et devait expirer le 30 septembre 2013 ; Le nouveau délai de 5 ans institué par la loi du 17 juin 2008 a commencé à courir à compter de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, en l'occurrence le 19 juin 2008, et parviendra donc à expiration le 18 juin 2013, la durée totale (8 ans et 8 mois) n'excédant pas la durée de 10 ans prévue par la loi ancienne (30 septembre 2013) ; Il s'ensuit que la prescription ne se trouvait pas acquise à la date de délivrance du commandement de payer, le 18 juillet 2011, de sorte que le moyen opposé de ce chef par la SCI COURTINE LOT 29 ne peut pas davantage prospérer ; Enfin, si le montant de la clause pénale peut être soumis à l'appréciation du juge, qui conserve le pouvoir d'en moduler le montant, tel n'est pas l'objet de la demande formulée à ce titre par la SCI COURTINE LOT 29 qui entend s'en prévaloir pour contester la liquidité de la créance, sans indiquer dans quelle proportion la clause pénale devrait se trouver réduite ; Les observations formulées à ce titre, alors que le caractère liquide de la créance est acquis, demeurent donc sans incidence sur le montant de ladite clause pénale ; En définitive, il s'avère que le créancier poursuivant dispose d'un titre exécutoire constatant une créance certaine, liquide et exigible ; Par ailleurs, l'immeuble sur lequel porte la saisie engagée est bien saisissable ; En l'état de ces éléments, les conditions des articles L. 311-2 et L. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution se trouvent en l'espèce réunies ; Il convient donc de déclarer valable la procédure de saisie immobilière engagée ; Au vu du décompte et des pièces justificatives versés aux débats, la créance du créancier poursuivant sera retenue conformément à l'article R. 322-18 du Code des procédures civiles d'exécution, pour un montant de 617 985, 34 €, dont le décompte détaillé figure au commandement de payer, comprenant ; Impayés avant résiliation : 92 483, 55 € TTC sous déduction de la somme de 2 64, 44 € TTC perçue dans le cadre de la saisie rémunération diligentée à l'encontre de Mme X..., soit un solde de 89 719, 11 € TTC ; Indemnité de résiliation : 611 925, 82 € TTC ; Sommes à déduire au titre de : \* saisies rémunération : 11 497, 48 € TTC \* loyers du bail à construction : 72 162, 11 € Soit un total de 83 659, 59 € TTC ;

ALORS QUE D'UNE PART, seul le créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut en poursuivre l'exécution forcée sur les biens de son débiteur dans les conditions propres à chaque mesure d'exécution ; qu'une créance est liquide lorsqu'elle est évaluée en argent ou lorsque le titre contient tous les éléments permettant son évaluation ; qu'en l'espèce, la promesse de vente comporte des formules mathématiques, retient « à titre d'exemple » un investissement de 3. 180. 000 francs et renvoie à un avenant « après la détermination du taux actuariel définitif suivant la formule qui précède et après l'établissement de l'assiette définitive du crédit-bail » ; qu'en jugeant qu'elle constituait un titre exécutoire valable comportant une créance liquide, la Cour d'appel a violé les articles L. 111-3 et L. 311-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, en relevant, pour écarter le moyen de prescription de l'action en paiement de la Société NATIOCREDIMURS, que son point de départ doit être fixé à l'arrêt de la Cour d'appel de Nîmes en date

du 30 septembre 2003 cependant que cette décision n'avait fixé aucune créance ni prononcé aucune condamnation à paiement de la Société COURTINE LOT 29, ayant seulement déclaré irrecevable son appel interjeté à l'encontre du jugement du Tribunal de Grande Instance d'Avignon du 13 décembre 2001 jugeant que la procédure de saisie immobilière initiée par la Société NATIOCREDIMURS serait poursuivie sur ses derniers errements et fixé la date d'adjudication, la Cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QUE, le dispositif issu de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 ne s'applique immédiatement aux prescriptions en cours à la date de son entrée en vigueur que s'il vient modifier leur durée ; que l'action en paiement des loyers, d'indemnité d'occupation ou généralement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques se prescrivait déjà par cinq ans avant l'entrée en vigueur de ce dispositif ; qu'en décidant le contraire pour faire application successivement d'une prescription de dix ans puis de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi susvisée et considérer que le délai est venu à expiration le 18 juin 2013 cependant qu'en l'absence de modification de la durée de la prescription, le délai quinquennal, qui avait commencé à courir à compter de l'arrêt du 23 février 1998 puis, par suite d'une interruption, recommencé à courir à compter de l'arrêt de la Cour de cassation du 13 juillet 2005, avait expiré le 13 juillet 2010 en sorte qu'à la date du commandement de payer délivré par la Société NATIOCREDIMURS le 18 juillet 2011, son action était prescrite, la Cour d'appel a violé l'article 2277 du code civil dans sa rédaction applicable à l'espèce, ensemble les articles 2222 et 2224 du même code ;

ALORS, ENFIN, QU'en toute hypothèse, le créancier d'une indemnité d'occupation, de loyers et de toute somme annexe ne peut obtenir le recouvrement des arriérés échus plus de cinq ans avant la date de sa demande ; qu'en l'espèce, la Société NATIOCREDIMURS a délivré un commandement aux fins de saisie immobilière le 18 juillet 2011 ; qu'en décidant que la créance de la Société NATIOCREDIMURS doit être retenue pour un montant de 617. 985, 34 €, la Cour d'appel, qui a intégré des arriérés antérieurs au 18 juillet 2006, a violé l'article 2277 du code civil dans sa rédaction applicable à l'espèce, ensemble les articles 2222 et 2224 du même code.

**ECLI:FR:CCASS:2015:C200002**

## **Analyse**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Nîmes , du 17 octobre 2013