

COUR DE CASSATION

Audience publique du **1er octobre 2014**

Cassation

Mme BATUT, président

Arrêt n° 1103 F-P+B

Pourvoi n° X 13-17.920

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société Quito, société civile
immobilière, dont le siège est 722 traverse de la Douce, 83510 Lorgues,

contre l'arrêt rendu le 15 mars 2013 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence
(15e chambre A), dans le litige l'opposant à la société SPA Chebanca,
anciennement Micos Banca SPA exerçant sous l'enseigne Micos crédit
immobilier, dont le siège est 43-47 rue Waldeck Rousseau, 69006 Lyon,

défenderesse à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux
moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 2 septembre 2014, où étaient présents : Mme Batut, président, M. Girardet, conseiller rapporteur, M. Gridel, conseiller doyen, Mme Laumône, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Girardet, conseiller, les observations de la SCP Fabiani et Luc-Thaler, avocat de la société Quito, de la SCP Barthélemy, Matuchansky, Vexliard et Poupot, avocat de la société SPA Chebanca, l'avis de M. Cailliau, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la SCI Quito n'ayant pas honoré les échéances d'un prêt immobilier que lui avait consenti la société Micos Banca aux droits de laquelle se trouve la société Chebanca, celle-ci l'a assignée devant le juge de l'exécution, après lui avoir délivré un commandement aux fins de saisie immobilière ;

Attendu que pour dire que la procédure de saisie immobilière sera poursuivie dans ses derniers errements et ordonner la vente forcée de l'immeuble, l'arrêt retient que la clause de conciliation préalable ne comportait aucune disposition relative aux contestations ayant trait à l'exécution forcée de l'acte de prêt ;

Qu'en statuant ainsi alors que la clause d'un contrat instituant une procédure de conciliation obligatoire et préalable à toute instance judiciaire s'impose au juge, quelle que soit la nature de celle-ci, la cour d'appel a violé par refus d'application le texte susvisé ;

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 15 mars 2013, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier ;

Condamne la société Chebanca aux dépens ;

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

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 premier octobre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Fabiani et Luc-Thaler, avocat aux Conseils, pour la société Quito.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que la procédure de saisie immobilière sera poursuivie dans ses derniers errements, que la créance de la société Chebanca s'élève à la 836.667,18 €, arrêtée au 15 janvier 2012 sans préjudice des intérêts ultérieurs au taux conventionnel et ordonné la vente forcée de l'immeuble ;

AUX MOTIFS QUE : « Si l'acte notarié du 11 mars 2008 par lequel la société Chebanca a consenti à la SCI Quito ce prêt de 835.000 € avant de lui faire délivrer un commandement de saisie immobilière par acte du 24 février 2012 prévoit expressément qu'en cas de litige, les parties conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de soumettre leur différend à un conciliateur désigné qui sera missionné par le Président de la chambre des notaires », ces dispositions ne présentent pas destination spécifique aux contestations relatives à l'exécution forcée de l'acte, de sorte que la fin de non recevoir tirée de l'article 122 du code de procédure civile est vainement opposée.

ALORS QU'à défaut de toute précision inverse, la clause par laquelle les parties à un acte de prêt s'engagent avant toute instance judiciaire, à soumettre leur différend à la conciliation s'applique quelle que soit la nature de cette instance et même lorsque celle-ci vise uniquement à l'exécution forcée de l'acte ; que la cour d'appel, qui a jugé l'inverse, a violé les articles 1134 du code civil et 122 du code de procédure civile.

ALORS, A TOUT LE MOINS, QU'en affirmant que la clause de conciliation stipulée au contrat de prêt excluait les contestations relatives à l'exécution de l'acte quand rien, dans les termes clairs et précis de ladite clause, ne permettait de retenir une telle exclusion qui n'était aucunement prévue, la cour d'appel a violé le principe suivant lequel le juge ne peut dénaturer les actes soumis son examen.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit que la procédure de saisie immobilière sera poursuivie dans ses derniers errements, que la créance de la société Chebanca s'élève à la 836.667,18 €, arrêtée au 15 janvier 2012 sans préjudice des intérêts ultérieurs au taux conventionnel et ordonné la vente forcée de l'immeuble ;

AUX MOTIFS QUE : « conformément aux dispositions de l'acte de prêt, paraphées par Mme TESTA, « attestant avoir pris connaissance de l'offre de prêt, conditions générales et particulières », la déchéance du terme prononcée le 16 janvier 2012 s'avère régulière, si bien que la créance dont le recouvrement est poursuivi par l'intimée est exigible ».

ALORS, D'UNE PART, QU'il ne résulte d'aucune des mentions de l'acte authentique telles que paraphées par Mme TESTA que celle-ci aurait attesté avoir pris connaissance des conditions générales du prêt, une telle mention ne résultant que de l'offre de prêt annexé audit acte dont Mme TESTA contestait avoir eu connaissance ; qu'en affirmant l'inverse, la cour d'appel a violé le principe suivant lequel le juge ne peut dénaturer les actes et les écrits soumis à son examen ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE lorsque l'écriture et la signature d'un acte sous seing privé sont déniées, il appartient au juge de vérifier l'acte contesté, à moins qu'il puisse statuer sans en tenir compte et si cette vérification ne lui permet pas de conclure à la sincérité de l'acte, la partie qui fonde ses prétentions sur cet acte doit en être déboutée ; que l'acte sous seing privé annexé à l'acte authentique ne constitue pas lui-même un acte authentique, de sorte qu'il ne bénéficie pas de la force probante de celui-ci ; qu'en l'espèce, la SCI QUITO soutenait que les mentions « lu et approuvé – bon pour accord » portées sur l'offre de prêt n'avaient pas été rédigées par les parties et notamment par Madame TESTA ; que la cour d'appel, qui ne l'a pas vérifié, a violé les articles 1317 et 1324 du code civil, 287 et 288 du code de procédure civile ;

ALORS ENFIN QUE la SCI Quito soutenait (cf. conclusions p. 7 dernier § et p. 8 § 1 à 3) que le prêt faisant l'objet de la procédure de saisie avait déjà été soldé, ainsi que cela ressortait d'une lettre de la banque en date du 31 mars 2011, de sorte que celle-ci n'était plus débitrice de la somme faisant l'objet de la procédure de saisie ; que la cour d'appel, qui n'a pas répondu à ce moyen des conclusions d'appel de la SCI Quito, a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile.