Cour de cassation, troisième chambre civile, 8 janvier 2026, n° 24-11.645

Cour de cassation | troisième chambre civile | 8 janvier 2026

Sujets abordés dans les motifs

#1 novation

#2 radiation de l hypothèque

#3 radiation de l hypothèque

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Toulouse
2ème chambre
18/01/2024
N° 22/01512

Cour de cassation
Troisième chambre civile
08/01/2026
N° 24-11.645

Entête

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 8 janvier 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 6 FS-B

Pourvoi n° D 24-11.645

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 8 JANVIER 2026

Mme [T] [P], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° D 24-11.645 contre l'arrêt rendu le 18 janvier 2024 par la cour d'appel de Toulouse (2e chambre), dans le litige l'opposant à la société Crédit foncier de France, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, cinq moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Zedda, conseiller référendaire, les observations de la SCP Françoise Fabiani - François Pinatel, avocat de Mme [P], de la SAS Boucard-Capron-Maman, avocat de la société Crédit foncier de France, et l'avis de Mme Vassallo, première avocate générale, après débats en l'audience publique du 12 novembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Zedda, conseiller référendaire rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, Mme Abgrall, MM. Pety, Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, Mme Vassallo, première avocate générale, et Mme Letourneur, greffière de chambre,

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

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 18 janvier 2024), la société La Résidence (le vendeur) a souscrit deux emprunts auprès de la société Crédit foncier de France (la banque) pour financer l'achat d'un terrain et la construction d'un immeuble à usage d'habitation.

2. Le premier prêt a été garanti par l'inscription sur l'immeuble, en premier rang, d'un privilège de prêteur de deniers.

3. Le second prêt a été garanti par l'inscription, en second rang, d'une hypothèque conventionnelle. Ce prêt a été remboursé et l'inscription n'a pas été renouvelée.

4. Le 8 décembre 2009, le vendeur a vendu des lots à Mme [P] (l'acquéreur) en l'état futur d'achèvement. L'acte de vente comportait une stipulation pour autrui, prévoyant que le paiement du solde du prix devrait être effectué par chèque à l'ordre de la banque ou, à titre exceptionnel, à l'ordre du notaire du programme de construction.

5. L'acquéreur a versé une partie du prix de vente directement entre les mains du vendeur, pour répondre à ses appels de fonds.

6. Le vendeur n'a pas remboursé l'intégralité du premier emprunt et a été mis en liquidation judiciaire. La créance de la banque a été admise au passif du vendeur.

7. La banque ayant refusé de donner mainlevée de l'inscription de l'hypothèque conventionnelle et du privilège de prêteur de deniers, l'acquéreur l'a assignée aux fins de mainlevée ou de radiation de ces inscriptions.

Examen des moyens

Sur les deuxième, troisième et quatrième moyens

8. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le cinquième moyen

Enoncé du moyen

9. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de dire sans objet la demande de mainlevée ou de radiation de l'hypothèque conventionnelle qui n'a pas été renouvelée et de rejeter sa demande de mainlevée et de radiation de l'inscription du privilège de prêteur de deniers et sa demande de dommages-intérêts formées contre la banque, alors « que l'acceptation par le bénéficiaire de la stipulation pour autrui éteint l'obligation le liant avec le stipulant ; que l'extinction de cette obligation entraîne, par voie d'accessoire, l'extinction du privilège de prêteur de deniers ou de l'hypothèque conventionnelle qui venait la garantir ; qu'en jugeant que le Crédit foncier pouvait exercer son droit de suite à l'encontre de Mme [P] quand il avait accepté que cette dernière promette de le payer, ce qui avait eu pour effet d'éteindre la créance du Crédit foncier à l'encontre de la Sccv La Résidence et, par voie d'accessoire, le privilège de prêteur de deniers et l'hypothèque conventionnelle qui venaient la garantir, la cour d'appel a violé l'article 1121 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 et les articles 2374, 2462 et 2488 du code civil dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006. »

Réponse de la Cour

10. Selon l'article 1121 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, on peut stipuler au profit d'un tiers lorsque telle est la condition d'une stipulation que l'on fait pour soi-même ou d'une donation que l'on fait à un autre. Celui qui a fait cette stipulation ne peut plus la révoquer si le tiers a déclaré vouloir en profiter.

11. Conformément à l'article 1271 du même code, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance précitée, la substitution d'un nouveau débiteur à l'ancien constitue une novation si celui-ci est déchargé par le créancier.

#1 novation

12. Aux termes de l'article 1273 du même code, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance précitée, la novation ne se présume point ; il faut que la volonté de l'opérer résulte clairement de l'acte.

13. Il résulte de ces dispositions que, lorsqu'un débiteur stipule qu'un tiers paiera sa dette, il n'est déchargé de son obligation à l'égard du bénéficiaire de cette stipulation que si ce dernier consent à une telle novation. La preuve de ce consentement ne peut résulter de la seule acceptation du bénéfice de la stipulation.

14. Le moyen, qui postule le contraire, n'est pas fondé.

#2 radiation de l hypothèque

Mais sur le premier moyen, pris en sa troisième branche

Enoncé du moyen

15. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de confirmer le jugement en toutes ses dispositions, de dire sans objet la demande de mainlevée ou de radiation de l'hypothèque conventionnelle qui n'a pas été renouvelée et de rejeter sa demande de mainlevée et de radiation de l'inscription du privilège de prêteur de deniers et sa demande de dommages-intérêts, alors « que l'appel tend, par la critique du jugement rendu par une juridiction du premier degré, à sa réformation ou à son annulation par la cour d'appel ; qu'en jugeant qu'elle n'était pas saisie d'un recours contre le chef du jugement du 7 avril 2022 ayant dit sans objet la demande de mainlevée ou de radiation de l'hypothèque conventionnelle qui n'a pas été renouvelée, tout en confirmant le jugement en toutes ses dispositions, la cour d'appel a commis un excès de pouvoir. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

#3 radiation de l hypothèque

16. La banque conteste la recevabilité du moyen. Elle soutient qu'il est contraire à la thèse défendue en appel par l'acquéreur et que ce dernier n'a, en tout état de cause, pas intérêt à demander la mainlevée ou la radiation d'une inscription d'hypothèque conventionnelle dont il reconnaissait qu'elle avait cessé de produire effet.

17. Cependant, si l'acquéreur convenait que l'inscription d'hypothèque conventionnelle avait cessé de produire effet, il faisait valoir que la banque n'avait pas consenti à sa radiation et qu'elle grevait toujours son bien. Dès lors, le moyen n'est pas contraire à la thèse défendue en appel ni dépourvu d'intérêt pour l'acquéreur.

18. Le moyen est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu l'article 562 du code de procédure civile :

19. Il résulte de ce texte que le juge, qui décide qu'il n'est pas saisi d'une demande, excède ses pouvoirs en statuant au fond.

20. Après avoir constaté qu'elle n'était pas saisie du chef du jugement disant sans objet la demande de mainlevée ou de radiation de l'hypothèque conventionnelle qui n'avait pas été renouvelée, la cour d'appel a confirmé ce jugement en toutes ses dispositions.

21. En statuant ainsi, la cour d'appel a excédé ses pouvoirs et violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

22. La cassation prononcée sur le premier moyen du pourvoi ne s'étend qu'au chef de dispositif de l'arrêt confirmant le jugement en ce qu'il a dit sans objet la demande de mainlevée ou de radiation de l'hypothèque conventionnelle qui n'a pas été renouvelée.

23. Elle ne s'étend pas à la confirmation des autres dispositions du jugement, dès lors que cette décision est soutenue par des motifs non critiqués par le moyen.

Dispositif

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

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il confirme le chef de dispositif du jugement disant sans objet la demande de mainlevée ou de radiation de l'hypothèque conventionnelle qui n'a pas été renouvelée et en ce qu'il statue sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile, l'arrêt rendu le 18 janvier 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse, autrement composée ;

Condamne la société Crédit foncier de France aux dépens ;

En application de 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le huit janvier deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.