

**Cour de cassation**

**Chambre civile 1**

**Audience publique du 24 octobre 2019**

**N° de pourvoi: 18-15.852**

ECLI:FR:CCASS:2019:C100896

Publié au bulletin

**Cassation partielle sans renvoi**

**Mme Batut, président**

SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, sur des poursuites de saisie immobilière engagées par la société Caixa Geral de Depositos (la banque) à l'encontre de M. et Mme J... sur le fondement de deux actes notariés de prêt des 10 juin 2003 et 1er décembre 2006, la banque a déclaré deux autres créances, dont l'une était garantie par l'hypothèque donnée par M. et Mme J... à titre de sûreté en vue du remboursement d'un prêt accordé par la banque le 27 juin 2007 à la société Saint-Arnoult Deauville prestige construction (la société Saint-Arnoult), à l'occasion du financement d'une opération immobilière, et l'autre, par le cautionnement hypothécaire consenti par M. et Mme J... en garantie du même prêt ; qu'un juge de l'exécution a rejeté les contestations élevées par les débiteurs saisis à l'audience d'orientation et a autorisé la vente amiable du bien ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Délibéré par la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, sur l'avis de Mme Vassalo, avocat général, après débats à l'audience publique du 9 mai 2019 où étaient présentes Mme Flise, président, Mme Leroy-Gissingier, conseiller rapporteur, Mme Brouard-Gallet, conseiller doyen, Mme Mainardi, greffier de chambre ;

Attendu que M. et Mme J... font grief à l'arrêt de les débouter de leurs demandes de nullité du commandement de payer valant saisie immobilière qui leur a été signifié le 23 avril

2013, et des actes de procédure subséquents, alors, selon le moyen, que nul acte ne peut être mis à exécution que sur présentation d'une expédition revêtue de la formule exécutoire, à moins que la loi n'en dispose autrement ; qu'à peine de nullité, l'huissier qui procède à la signification du commandement de payer valant saisie immobilière doit présenter au débiteur, lors de la signification, le titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ; qu'en jugeant que l'huissier qui avait signifié le commandement de payer M. et Mme J... n'était pas tenu de leur remettre, lors de la signification, les actes notariés en vertu desquels le commandement était délivré, la cour d'appel a violé l'article 502 du code de procédure civile, ensemble l'article R. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

Mais attendu qu'il ne résulte pas de l'article R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution, seul applicable à la signification du commandement de payer valant saisie immobilière, l'obligation pour l'huissier de justice qui signifie cet acte de remettre au débiteur saisi une copie du titre exécutoire sur le fondement duquel la saisie est entreprise ;

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

Sur le deuxième moyen du même pourvoi :

Attendu que M. et Mme J... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes relatives à l'extinction des créances de la banque déclarées le 29 août 2013, alors, selon le moyen :

1°/ qu'une procédure de saisie immobilière ne peut être poursuivie pour le paiement d'une créance éteinte ; que, dans leurs conclusions d'appel, non contestées sur ce point, M. et Mme J... faisaient valoir, éléments de preuve à l'appui, que le produit de la vente des appartements avait permis à la société Saint-Arnoult de verser plus de 7 000 000 euros à la banque ; qu'ils soutenaient que, par l'effet de ces paiements, la créance au titre de la caution consentie en vertu de l'acte notarié du 27 juin 2007, d'un montant total de 1 200 000 euros, était éteinte ; que dès lors, en se bornant à juger que l'accord du 1er octobre 2010 était opposable à M. et Mme J..., et qu'en vertu de cet accord, le produit de la vente des appartements avait été imputé en priorité sur le découvert autorisé du compte centralisateur de l'opération de promotion immobilière d'un montant maximal de 2 730 000 euros, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les versements d'un montant supérieur à 7 000 000 euros n'avaient pas en outre permis de rembourser le prêt d'un montant de 1 200 000 euros souscrit dans l'acte notarié du 27 juin 2007, éteignant par là même la créance au titre de la caution consentie par M. et Mme J..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble les articles 1234 et 1235 du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

2°/ que l'acte modifiant l'imputation des paiements stipulée à l'acte de cautionnement est inopposable à la caution qui n'a pas approuvé la modification ; qu'en l'espèce, Mme J... s'est portée caution d'un premier crédit d'un montant de 1 200 000 euros, consenti le 27 juin 2007 par la banque à la société Saint-Arnoult ; que l'acte prévoyait que le prêt serait

remboursé par le produit de la vente des appartements objets de l'opération financée ; que, par acte du 1er octobre 2010, et alors que le premier crédit n'avait pas été remboursé, la banque a consenti un nouveau financement d'un montant de 2 730 000 euros à la société Saint-Arnoult ; que cet acte prévoyait que le produit de la vente des appartements serait affecté au remboursement de ce second financement ; que l'acte du 1er octobre 2010, qui modifiait, sans l'accord de Mme J..., l'imputation des paiements effectués par le débiteur principal, était donc inopposable à la caution ; que dès lors, en jugeant que l'accord d'imputation du 1er octobre 2010 était « opposable à Mme J..., le choix d'imputation des paiements effectués par le débiteur principal s'imposant au tiers qui s'est porté garant, que celui-ci en ait été informé ou non », la cour d'appel a violé l'article 2288 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

3°/ que les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes et ne nuisent point au tiers ; qu'en jugeant opposable à Mme J... l'acte du 1er octobre 2010 auquel elle n'était pas partie, la cour d'appel a méconnu l'effet relatif des conventions et a violé l'article 1165 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 1253 du code civil, abrogé par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, applicable en la cause, le débiteur de plusieurs dettes a le droit de déclarer, lorsqu'il paye, quelle dette il entend acquitter ; qu'ayant relevé que l'accord d'imputation des paiements conclu le 1er octobre 2010 entre la banque et M. J..., en sa qualité de gérant de la société Saint-Arnoult, prévoyait que le produit de la vente des appartements serait imputé sur le compte centralisateur de l'autorisation de découvert en compte courant de l'opération immobilière menée par cette société, et non sur le prêt du 27 juin 2007, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que ce choix d'imputation des paiements effectués par le débiteur principal s'imposait au tiers qui s'était porté garant, que celui-ci en ait été informé ou non ; qu'elle en a exactement déduit que l'acte du 1er octobre 2010 était opposable à Mme J..., sans avoir à procéder à une recherche qui ne lui était demandée que dans le cas contraire ; que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi incident :

Délibéré par la deuxième chambre civile, dans les mêmes conditions que le premier moyen du pourvoi principal ;

Vu l'article 4 du code de procédure civile ;

Attendu que l'arrêt déboute M. et Mme J... de leur demande de vente amiable, faute pour eux de produire au débat aucun document actualisé quant aux démarches entreprises à cette fin, le compromis de vente du 4 avril 2017 ayant déjà été produit devant le premier juge ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'aucune partie n'avait frappé d'appel le jugement en ce qu'il avait orienté la procédure vers la vente amiable, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et vu l'article L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire, dont l'application a été sollicitée par le mémoire en défense ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le troisième moyen du pourvoi principal :

Casse et annule, par voie de retranchement, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de M. et Mme J... tendant à être autorisés à procéder à la vente amiable des biens objets de la procédure de saisie immobilière, l'arrêt rendu le 15 mars 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Dit que chacune des parties conservera la charge de ses propres 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 partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat aux Conseils, pour M. et Mme J..., demandeurs au pourvoi principal.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. G... J... et Mme U... H... épouse J... de leurs demandes de nullité des commandements de payer valant saisie immobilière signifiés à M. et Mme J... le 23 avril 2013, et des actes de procédure subséquents ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la demande d'annulation du commandement de payer du 23 avril 2013, les appelants font valoir que lors de cette signification et en violation des dispositions de l'article 502 du code de procédure civile, les actes notariés auraient dû leur être remis, afin de vérifier le caractère exécutoire de ces actes ; que c'est par des motifs

pertinents que la cour adopte que le premier juge a rejeté cette demande de nullité ; qu'il sera ajouté que l'article R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution impose uniquement que le commandement de payer aux fins de saisie immobilière indique la date et la nature du titre exécutoire en vertu duquel il est délivré, cette exigence ayant été respectée au cas d'espèce ; que les époux J... seront donc déboutés de cette demande d'annulation et de leurs demandes subséquentes ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE les époux J... sollicitent la nullité du commandement de saisie immobilière et subséquemment de l'assignation à l'audience d'orientation, aux motifs que la copie exécutoire des actes notariés qui fondent la créance de la Caixa Geral de Depositos ne leur a pas été présentée par l'huissier lors de la signification du commandement de payer, en violation des dispositions de l'article 502 du code de procédure civile ; mais que la banque réplique à juste titre que la présentation de la copie exécutoire des actes notariés lors de la signification du commandement de payer valant saisie immobilière n'est pas exigée par les dispositions de l'article 502 du code de procédure civile ; qu'il appartient en effet à l'huissier instrumentaire, rédacteur du commandement, de contrôler la régularité du titre exécutoire et la mention dudit huissier qui indique dans son acte « faire commandement en vertu et pour l'exécution de : un acte notarié reçu le 10 juin 2003 par Maître P... B..., notaire associé à Boulogne-Billancourt (92) contenant prêt d'un montant de 299 000 euros par la Caixa Geral de Depositos à M. J... et à Mme H..., (et) un acte notarié reçu le 1er décembre 2006 par Maître O... S..., notaire associé à Paris (75) contenant prêt d'un montant de 250 000 euros par la Caixa Geral de Depositos à M. et Mme J... », qui vaut jusqu'à inscription de faux, prouve que le titre revêtu de la formule exécutoire a bien été transmis à l'huissier pour la délivrance du commandement ; que les époux J... seront déboutés de ce chef ;

ALORS QUE nul acte ne peut être mis à exécution que sur présentation d'une expédition revêtue de la formule exécutoire, à moins que la loi n'en dispose autrement ; qu'à peine de nullité, l'huissier qui procède à la signification du commandement de payer valant saisie immobilière doit présenter au débiteur, lors de la signification, le titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ; qu'en jugeant que l'huissier qui avait signifié le commandement de payer aux époux J... n'était pas tenu de leur remettre, lors de la signification, les actes notariés en vertu desquels le commandement était délivré, la cour d'appel a violé l'article 502 du code de procédure civile, ensemble l'article R. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. G... J... et Mme U... H... épouse J... de leurs demandes relatives à l'extinction des créances de la banque Caixa Geral de Depositos déclarées le 29 août 2013 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur le rejet de la déclaration de créance au titre du cautionnement hypothécaire, M. et Mme J... soutiennent que cette créance est éteinte ; qu'ils exposent que le prêt garanti par cette hypothèque est le premier prêt du 27 juin 2007 consenti dans le cadre du financement d'une opération de construction-vente menée par la société Saint Arnoult, qu'il a été remboursé par la vente des appartements construits et

estiment que c'est à tort que le juge de l'exécution a opposé à Mme J... un accord d'imputation des paiements différents en date du 1er octobre 2010 ; que c'est toutefois à bon droit que le juge de l'exécution a opposé l'accord d'imputation des paiements du 1er octobre 2010 convenu entre M. J... et la banque, le produit des ventes étant imputé sur le compte centralisateur de l'autorisation de découvert en compte courant de l'opération immobilière et non sur le prêt du 27 juin 2017 ; que cet accord d'imputation est opposable à Mme J..., le choix d'imputation des paiements effectués par le débiteur principal s'imposant au tiers qui s'est porté garant, que celui-ci en ait été informé ou non ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur le bien-fondé des créances déclarées, les époux J... contestent la créance au titre de la caution consentie en vertu de l'acte notarié du 27 juin 2007 ; que lesdits crédits ont été consentis par acte notarié en date du 27 juin 2017 par la Caixa Geral de Depositos à la société Saint Arnoult dans le cadre du financement d'une opération de promotion immobilière ; qu'il s'agissait de deux crédits par découvert en compte non réutilisables, l'un de 380 000 euros destinés à financer les besoins de trésorerie liés à l'acquisition du terrain et l'autre de 820 000 euros destinés à financer partiellement les travaux de construction ; que les époux J... font valoir que la créance est éteinte dès lors que divers paiements auraient dû lui être imputés ; que la banque réplique qu'il a été convenu entre les parties le 1er octobre 2010 une autorisation de découvert en compte courant sur le compte centralisateur de l'opération de promotion immobilière dans la limite maximum de 2 730 000 euros ; que s'agissant d'un crédit réutilisable destiné à assurer la trésorerie de l'opération de promotion immobilière, il était convenu que les prix de vente seraient imputés sur le compte centralisateur de manière à permettre la reconstitution de cette ligne de crédit ; qu'en raison d'une stipulation d'imputation des paiements, les règlements ont donc été portés au crédit du compte centralisateur ; que le fait que l'accord d'imputation des paiements soit postérieur à la date d'échéance du crédit du 27 juin 2007 est sans incidence, les parties pouvant convenir d'une imputation des paiements sur le crédit que l'emprunteur avait le plus intérêt à rembourser ; que cet accord d'imputation des paiements du 1er octobre 2010 est opposable à Mme J... qui ne soutient ni s'y être opposée ni en avoir sollicité une autre, et ne démontre donc pas que ladite créance était éteinte ;

1°) ALORS QU'une procédure de saisie immobilière ne peut être poursuivie pour le paiement d'une créance éteinte ; que dans leurs conclusions d'appel, non contestées sur ce point, les époux J... faisaient valoir, éléments de preuve à l'appui, que le produit de la vente des appartements avait permis à la société Saint Arnoult de verser plus de 7 000 000 € à la Caixa Geral de Depositos (conclusions d'appel, p. 7 § 1 ; production n° 4) ; qu'ils soutenaient que par l'effet de ces paiements, la créance au titre de la caution consentie en vertu de l'acte notarié du 27 juin 2007, d'un montant total de 1 200 000 €, était éteinte (conclusions d'appel, p. 6 derniers §§, et p. 7) ; que dès lors, en se bornant à juger que l'accord du 1er octobre 2010 était opposable aux époux J..., et qu'en vertu de cet accord, le produit de la vente des appartements avait été imputé en priorité sur le découvert autorisé du compte centralisateur de l'opération de promotion immobilière d'un montant maximal de 2 730 000 €, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les versements d'un montant supérieur à 7 000 000 € n'avaient pas en outre permis de rembourser le prêt d'un montant de 1 200 000 € souscrit dans l'acte notarié du 27 juin 2007, éteignant par là même la créance au titre de la caution consentie par les époux J..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble les articles 1234 et 1235 du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

2°) ALORS, en tout état de cause, QUE l'acte modifiant l'imputation des paiements stipulée à l'acte de cautionnement, est inopposable à la caution qui n'a pas approuvé la modification ; qu'en l'espèce, Mme J... s'est portée caution d'un premier crédit d'un montant de 1 200 000 €, consenti le 27 juin 2007 par la Caixa Geral de Depositos à la société Saint Arnoult ; que l'acte prévoyait que le prêt serait remboursé par le produit de la vente des appartements objets de l'opération financée (production n° 5, p. 9) ; que par acte du 1er octobre 2010, et alors que le premier crédit n'avait pas été remboursé, la Caixa Geral de Depositos a consenti un nouveau financement d'un montant de 2 730 000 € à la société Saint Arnoult ; que cet acte prévoyait que le produit de la vente des appartements serait affecté au remboursement de ce second financement (production n° 6, p. 5-6, p. dernier §, et p. 9) ; que l'acte du 1er octobre 2010, qui modifiait, sans l'accord de Mme J..., l'imputation des paiements effectués par le débiteur principal, était donc inopposable à la caution ; que dès lors, en jugeant que l'accord d'imputation du 1er octobre 2010 était « opposable à Mme J..., le choix d'imputation des paiements effectués par le débiteur principal s'imposant au tiers qui s'est porté garant, que celui-ci en ait été informé ou non », la cour d'appel a violé l'article 2288 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

3°) ET ALORS QUE les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes et ne nuisent point au tiers ; qu'en jugeant opposable à Mme J... l'acte du 1er octobre 2010 auquel elle n'était pas partie, la cour d'appel a méconnu l'effet relatif des conventions et a violé l'article 1165 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt d'avoir, infirmant de ce chef l'arrêt attaqué, débouté M. G... J... et Mme U... H... épouse J... de leur demande de vente amiable des biens objets de la procédure de saisie immobilière ;

AUX MOTIFS QUE les époux J... seront déboutés de leur demande de vente amiable, ne produisant au débat aucun document actualisé quant aux démarches entreprises à cette fin, le compromis de vente du 4 avril 2017 ayant déjà été produit devant le premier juge ;

ALORS QUE lorsqu'il est saisi d'une demande d'autorisation de vente amiable, le juge doit rechercher si elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur ; qu'en l'espèce, les époux J... produisaient aux débats un compromis de vente signé du 4 avril 2017, portant sur l'immeuble saisi et pour un montant de 1 940 000 € (production n° 7) ; que cet acte attestait du sérieux du projet de vente, dans l'hypothèse où la cour d'appel viendrait à confirmer le jugement entrepris en ce qu'il avait rejeté les contestations élevées par les exposants et fixé les créances de la banque à leur encontre ; que dès lors, en déboutant les époux J... de leur demande de vente amiable, aux motifs qu'ils ne « produis[aient] aucun document actualisé quant aux démarches entreprises à

cette fin, le compromis de vente du 4 avril 2017 ayant déjà été produit devant le premier juge », sans rechercher s'il n'était pas légitime que les époux J... attendent la décision de la cour d'appel sur leurs contestations avant de finaliser la vente amiable du bien, et si dans ces conditions, le compromis de vente du 4 avril 2017 n'établissait pas l'existence de diligences suffisantes, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article R. 322-15 du code de procédure civile d'exécution. Moyen produit par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils, pour la société Caixa Geral de Depositos, demandeur au pourvoi incident.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement en ce qu'il a autorisé M. G... J... et Mme U... H... épouse J... à procéder à la vente amiable des biens saisis ;

AUX MOTIFS QUE les époux J... seront déboutés de leur demande de vente amiable, ne produisant au débat aucun document actualisé quant aux démarches entreprises à cette fin, le compromis de vente du 4 avril 2017 ayant déjà été produit devant le premier juge ;

1°- ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que l'appel ne défère à la cour que la connaissance des chefs de jugement qu'il critique implicitement ou explicitement et de ceux qui en dépendent ; que la cour d'appel a infirmé le jugement d'orientation du juge de l'exécution en ce qu'il avait autorisé les époux J..., avec l'accord de la CGD, à procéder à la vente amiable des biens cédés ; qu'en statuant ainsi, alors que les époux J... avaient, dans leurs dernières conclusions (cf. prod. MA n° 2 p. 9), expressément sollicité, à titre subsidiaire et dans l'hypothèse où leurs critiques relatives à la régularité du commandement et de la procédure de saisie seraient rejetées, le maintien de l'autorisation de procéder à la vente amiable, et que la CGD, intimée, demandait la confirmation du jugement d'orientation en toutes ses dispositions (cf. prod. MA n° 3 p. 16), la cour d'appel a violé l'article 4 du code de procédure civile, ensemble l'article 562 du même code ;

2°- ALORS QU'EN TOUTE HYPOTHESE lorsqu'il est saisi d'une demande d'autorisation de vente amiable, le juge doit rechercher si elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte-tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles des parties ; qu'en l'espèce, les époux J... produisaient aux débats un compromis de vente signé du 4 avril 2017, portant sur l'immeuble saisi et pour un montant de 1 940 000 € ; que cet acte attestait du sérieux du projet de vente, dans l'hypothèse où la cour d'appel viendrait à confirmer le jugement entrepris en ce qu'il avait rejeté les contestations élevées par les époux J... et fixé les créances de la CGD à leur rencontre ; que dès lors, en déboutant les parties de leur demande de vente amiable, aux motifs que les époux J... ne « produis[aient] aucun document actualisé quant aux démarches entreprises à cette fin, le compromis de vente du 4 avril 2017 ayant déjà été produit devant le premier juge », sans rechercher s'il n'était pas légitime d'attendre la décision de la cour d'appel sur les contestations avant de finaliser la vente amiable du bien, et si dans ces conditions, le compromis de vente du 4 avril 2017 n'établissait pas l'existence de diligences suffisantes, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article R 322-20 du code de procédure civile d'exécution. **Publication :**



**Décision attaquée** : Cour d'appel de Paris , du 15 mars 2018