Image not found or type unknown

L'exécution d'un titre notarié en Alsace-Moselle

publié le **30/10/2017**, vu **4131 fois**, Auteur : Denis FAUROUX- MULHOUSE

La Cour de cassation vient de juger dans un arrêt du 19 octobre 2017 que l'acte notarié exécutoire de droit local d'Alsace-Moselle doit indiquer un montant déterminé, et non pas simplement déterminable, pour valoir titre exécutoire en application de l'article L 111-5 du code de procédure civile d'exécution (codifiant le droit local), ce qui affaiblit la force des actes notariés.

La Cour de cassation vient de juger dans un arrêt du 19 octobre 2017 que l'acte notarié exécutoire de droit local d'Alsace-Moselle doit indiquer un montant déterminé, et non pas simplement déterminable, pour valoir titre exécutoire en application de l'article L 111-5 du code de procédure civile d'exécution (codifiant le droit local), ce qui affaiblit la force des actes notariés.

Il est nécessaire dans ce cas d'agir en justice pour obtenir un titre juridictionnel, l'acte notarié ne permettant pas de procéder à l'exécution forcée sans décision de justice préalable.

Cette évolution jurisprudentielle, déjà entamée par la Cour de cassation (cf. notre article du 29 mars 2017), marque un affaiblissement de l'acte notarié exécutoire au profit du titre juridictionnel.

Article L111-5 du code de procédure civile d'exécution

En vertu des dispositions applicables dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, constituent aussi des titres exécutoires :
1° Les actes établis par un notaire de ces trois départements lorsqu'ils sont dressés au sujet d'une prétention ayant ***pour objet le paiement d'une somme d'argent déterminée*** ou la prestation d'une quantité déterminée d'autres choses fongibles ou de valeurs mobilières, et que le débiteur consent dans l'acte à l'exécution forcée immédiate ;
2° Les ordonnances de taxe de frais. Une ordonnance de taxe de frais, apposée sur le jugement conforme à l'article 105 du code local de procédure civile est susceptible d'exécution en vertu de l'expédition exécutoire de ce jugement. Une expédition exécutoire particulière pour l'ordonnance de taxe n'est pas nécessaire ;
3° Les bordereaux de collocation exécutoires ;
4° Les actes de partage établis en application du titre VI de la loi du 1er juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ;
5° Les contraintes émises par les caisses d'assurance-accidents agricole pour le recouvrement des cotisations arriérées.

Cour de cassation
chambre civile 2
Audience publique du jeudi 19 octobre 2017
N° de pourvoi: 16-26413
Non publié au bulletin **Cassation**

Mme Flise (président), président
SCP Gaschignard, SCP Thouin-Palat et Boucard, 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, pris en sa première branche :

Vu l'article L. 111-5 du code des procédures civiles d'exécution ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que les actes notariés ne peuvent servir de titre exécutoire que s'ils ont pour objet le paiement d'une somme déterminée, et non pas seulement déterminable et si le débiteur consent à l'exécution forcée immédiate ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la Banque populaire Lorraine-Champagne, devenue la Banque populaire Alsace-Lorraine-Champagne (la banque) ayant consenti à la SCI Monoi (la société) par acte notarié conclu à Metz un prêt, un tribunal d'instance a, par une ordonnance du 9 septembre 2014 confirmée par une ordonnance du 22 juin 2015, ordonné l'exécution forcée de l'immeuble appartenant à la société ; que celle-ci a formé un pourvoi immédiat contre cette ordonnance ;

Attendu que pour confirmer l'ordonnance du 22 juin 2015 ayant ordonné l'exécution forcée sur l'immeuble appartenant à la société et ayant dit que la somme restant due était de 627 860 euros, l'arrêt retient que, nonobstant le fait que le prêt soit à exécution successive, force est de constater que l'ensemble des caractéristiques du prêt litigieux résultait de l'acte de sorte que le montant des sommes dues se déduisait de la stricte lecture de l'acte notarié sans qu'aucun élément extrinsèque ne fût nécessaire à sa fixation ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la somme doit être déterminée dans l'acte de prêt et non pas seulement déterminable, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 septembre 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Metz ; 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 Colmar ;

Condamne la Banque populaire d'Alsace-Lorraine-Champagne aux dépens ;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Vu l’article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la Banque populaire d’Alsace-Lorraine-Champagne et la condamne à payer à la SCI Monoi la somme de 3 000 euros ;

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, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf octobre deux mille dix-sept.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour la société Monoi.

Il est fait grief à l’arrêt attaqué d’avoir confirmé l’ordonnance du 22 juin 2015 ayant maintenu la décision du 9 septembre 2014 ayant ordonné l’exécution forcée de l’immeuble appartenant à la SCI Monoi et d’avoir dit que la somme restant due était de 627.860 euros ;

AUX MOTIFS QUE sur l’absence de titre exécutoire, il ressort du prêt notarié du 29 janvier 2009 et de son avenant notarié du 21 décembre 2012 – tous deux dressés par deux notaires du ressort de cette cour que le capital prêté (625.000 euros), les intérêts (5,65% puis Euribor 3 mois + 1,60%), les cotisations d’assurance et les frais sont précisés (pages 2,3 et 4) ; que les modalités de remboursement (196 mensualités découpées en 12 puis 184 échéances) comprenant l’amortissement du capital et les intérêts sont également spécifiés (page 3), l’emprunteur s’étant volontairement soumis à leur exécution forcée immédiate pour tous les versements à effectuer en vertu desdits actes (pages 8 et 9) ; que dès lors, nonobstant le fait que le prêt soit un contrat à exécution succession, force est de constater que l’ensemble des caractéristiques du prêt litigieux résulte de l’acte de sorte que le montant des sommes dues se déduit de la stricte lecture de l’acte notarié sans qu’aucun élément extrinsèque ne soit nécessaire à sa fixation ; que par ailleurs, la clause relative au mandat d’intérêt commun mentionné en page 9 de l’avenant du 21 décembre 2012 constitue une faculté pour la créancière, cette formalité relative à la reconnaissance notariée du solde de la dette n’étant nullement nécessaire en présence des éléments repris supra permettant à eux seuls de connaître le montant exact des sommes dues en vertu du prêt ; qu’enfin, contrairement aux allégations de la SCI Monoi, le titre litigieux constitue un contrat de prêt notarié ayant pour objet le paiement d’une somme d’argent déterminée et non une affectation hypothécaire toutes ces stipulations étant reprises sous la plume du notaire et chacune de ses pages étant revêtues des paraphes des parties et du notaire ayant reçu l’acte ; que la mention de l’apport d’une hypothèque figure uniquement en tant que garantie parmi d’autres (caution) apportée au remboursement du prêt ; que les actes notariés des 29 janvier 2009 et 21 décembre 2012 revêtent dès lors le caractère exécutoire au sens de l’article 794-5 du code de procédure local applicable en Alsace-Moselle de sorte que la BPLC peut valablement en rechercher l’exécution forcée par la présente procédure ; que sur l’irrégularité des offres de prêt et le caractère erroné du TEG, la SCI Monoi conclut à l’irrégularité des offres de prêt qui n’ont été ni envoyées ni renvoyées après signature par voie postale et pour lesquelles elle n’a pas bénéficié d’un délai de réflexion de dix jours en violation des dispositions des articles L. 312-7 et L. 312-10 du code de la consommation ; qu’elle conclut en outre à la déchéance du droit aux intérêts de la banque au motif que les dispositions de l’article L. 313-1 du code de la consommation n’ont pas été respectées ; qu’il convient d’observer que l’immeuble sis à Morhange dont l’acquisition et les travaux sont financés à hauteur de 625.000 euros par le prêt litigieux (outre 141.000 euros d’apport) et qui supporte l’hypothèque prise par la banque à titre de garantie de sa créance est décrit en page 5 du prêt du 29 janvier 2009 comme un immeuble comportant quatre niveaux et quatre appartements de type F4, 5 appartements de type F2 et un appartement dont le type n’est pas spécifié ; que l’objet du financement figurant en page 2 du prêt mentionne « achat immobilier

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

et travaux […] résidence principale locataire » ; que l'activité de la SCI Monoi telle qu'elle résulte de l'extrait Kbis du 18 décembre 2012 annexé à l'avenant du 21 décembre 2012 est « l'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous terrains et immeubles » ; qu'il est mentionné en outre en page 5 de l'avenant du 21 décembre 2012 au paragraphe « origine de propriété » que cet immeuble appartient à la SCI Monoi pour l'avoir acquis de Monsieur Osman X… et Monsieur Mehmet X… aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Y…, notaire à Metz le 3 mai 2005 ; que le prêt litigieux, contracté par la SCI Monoi près de quatre ans plus tard, n'a donc pas pu avoir pour objet comme spécifié en sa page 2 son acquisition ; qu'enfin, cet avenant qui vient notamment substituer aux cautions de l'un deux, celles de trois sociétés commerciales et apporter en garantie le nantissement de 100% des parts d'une quatrième société commerciale, précise en sa page 4 que les trois nouvelles cautions personnes morales s'engagent à verser sur un compte ouvert dans les livres de la banque au nom de la débitrice la différence entre le montant des loyers perçus par la SCI Monoi et les échéances du prêt objet de l'avenant en cas d'insuffisance de loyers ; que tout porte ainsi à conclure à ce que le financement accordé était destiné à financer une activité professionnelle, notamment celle d'une personne morale qui, à titre habituel, même accessoire à une autre activité, ou en vertu de son objet social et à procurer, sous quelque forme que ce soit, un immeuble ou des fractions d'immeubles, bâtis ou non, achevés ou non, collectifs ou individuels, en propriété ou en jouissance au sens de l'article L 312-3 2° du code de la consommation (selon sa codification antérieure au 1er juillet 2016) ; que cet objet étant expressément exclu du champ d'application des articles L 312-1 et suivants du code de la consommation en application de l'article précité (ainsi au demeurant que le soutient la défenderesse au pourvoi quant à la prescription de la créance), les dispositions invoquées n'ont en tout état de cause pas vocation à s'appliquer ; qu'aucune irrégularité ne saurait par conséquent être caractérisée sur les fondements soulevés par la SCI Monoi qui ne pourra qu'être déboutée de ses moyens étant observé qu'il ne résulte d'aucune mention des actes notariés des 29 janvier 2009 et 21 décembre 2012 que la banque ait entendu se soumettre volontairement aux dispositions pré-citées du code de la consommation ;

1° - ALORS QU'il résulte de l'article 794-5 du code de procédure civile locale applicable en Alsace-Moselle que les actes notariés ne peuvent servir de titre exécutoire que s'ils ont pour objet le paiement d'une somme déterminée, et non pas seulement déterminable et si le débiteur consent à l'exécution forcée immédiate ; comme l'exige l'article 794-5 du code local de procédure civile ; qu'en se bornant à relever que l'ensemble des caractéristiques du prêt litigieux résulte de l'acte de sorte que le montant des sommes dues se déduit de sa lecture sans constater ni que l'acte portait mention d'une somme déterminée, ni que le débiteur consentait à l'exécution immédiate, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;

2° - ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en l'espèce, la société Monoi soutenait que la BPLC ne démontrait pas avoir respecté le délai de réflexion de dix jours exigé par les articles L. 312-1 et suivants du code de la consommation ; qu'il n'était nullement invoqué par la BPLC que les dispositions relatives au crédit immobilier ne devaient pas s'appliquer dès lors que les prêts auraient été destinés à financer les besoins d'une activité professionnelle ; qu'en relevant d'office un moyen pris de ce que les dispositions des articles L. 312-1 et suivants étaient inapplicables, sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction et a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

3°- ALORS QUE pour juger que les dispositions relatives au délai de réflexion de dix jours prévu à l'articles L. 312-7 et L. 312-10 du code de la consommation ne s'appliquaient pas aux actes

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

notariés des 29 janvier 2009 et 21 décembre 2012, la cour d'appel retient que « tout porte à conclure » que le financement accordé était destiné à financer une activité professionnelle ; qu'en se prononçant par ce motif hypothétique, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

ECLI:FR:CCASS:2017:C201361

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Metz , du 22 septembre 2016

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés