

Cour d'appel, 15 décembre 2020, Madame k. b. A. veuve AL A. c/ La Société B Luxembourg et Madame le Procureur Général

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	15 décembre 2020
<i>IDBD</i>	19448
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Procédure civile

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2020/12-15-19448>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Saisie immobilière - Commandement - Validité du commandement (oui)

Résumé

Dès lors que l'acte de prêt sous seing privé du 20 juillet 2009 a été annexé à l'acte d'affectation hypothécaire passé devant notaire, lequel comportait l'identité du débiteur et tous les éléments permettant l'évaluation précise de la créance, un tel acte notarié constitue un titre exécutoire permettant la délivrance d'un commandement aux fins de saisie immobilière.

COUR D'APPEL

ARRÊT DU 15 DÉCEMBRE 2020

NP - P- PLN

En la cause de :

- Madame k. b. A. veuve AL A., née le 27 février 1948 à Bagdad (Iraq), de nationalité irakienne, domiciliée et demeurant X1 à Monaco ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Hervé CAMPANA, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et ayant pour avocat plaidant ledit avocat-défenseur ;

APPELANTE,

d'une part,

contre :

- 1/La SOCIÉTÉ B LUXEMBOURG, anciennement dénommée SOCIÉTÉ C, ayant son siège social au X2 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 6061, représentée par son Administrateur Délégué en exercice, domicilié ès-qualité audit siège ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco, et ayant pour avocat plaidant ledit avocat-défenseur ;

- 2/Madame le Procureur Général, près la Cour d'Appel de Monaco, en son Parquet au Palais de Justice, rue Colonel Bellando de Castro, audit Monaco ;

COMPARAISSANT EN PERSONNE,

INTIMÉES,

d'autre part,

LA COUR,

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 24 septembre 2020 (R. 5853) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Frédéric LEFEVRE, huissier, en date du 8 octobre 2020 (enrôlé sous le numéro 2021/000044) ;

Vu les conclusions déposées le 10 novembre 2020 par Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, au nom de la société anonyme de droit luxembourgeois dénommée « SOCIÉTÉ C » ;

Vu les conclusions déposées le 24 novembre 2020 par le ministère public ;

À l'audience du 1er décembre 2020, vu la production de leurs pièces par les conseils des parties, le ministère public entendu ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

La Cour statue sur l'appel relevé par Madame k. b. A. veuve AL A. à l'encontre d'un jugement du Tribunal de première instance du 24 septembre 2020.

Considérant les faits suivants :

La SOCIÉTÉ C a engagé courant 2019 une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant à k. b. A. veuve AL A. consistant en une villa dite « X2 » (anciennement « X3 »), sise au numéro X4 à Monaco.

La SOCIÉTÉ C a fait délivrer à k. b. A. veuve AL A. sur le fondement de l'article 578 du Code de procédure civile, un commandement contenant copies des titres exécutoires sous tendant la saisie.

Ledit commandement étant resté sans effet, la SOCIÉTÉ C a signifié le 11 novembre 2019 à k. b. A. veuve AL A. un procès-verbal de saisie immobilière, lequel a été transcrit le 13 novembre suivant sur le registre près le Bureau de la Conservation des Hypothèques.

Le cahier des charges concernant les clauses et conditions de vente des biens saisis a été déposé au greffe le 27 novembre 2019 et sommation a été faite à k. b. A. veuve AL A. d'en prendre communication, de fournir ses dires et observations en vue de l'audience de règlement devant se tenir initialement le 9 janvier 2020.

Suivant exploit en date du 20 décembre 2019, k. b. A. veuve AL A. a fait citer la SOCIÉTÉ C devant le Tribunal de première instance en sollicitant, tant aux termes de son exploit introductif d'instance que par conclusions en date du 21 février 2020 :

« - qu'il soit constaté que le commandement de payer en date du 9 octobre 2019 est entaché d'irrégularités en ce qu'il est fondé sur un titre exécutoire qui n'existe pas et en tout état de cause un titre non exécutoire en Principauté de Monaco et qu'en conséquence il soit déclaré nul,

- que soit ordonnée la radiation de ce commandement et des mentions en marge aux frais de la SOCIÉTÉ C et que soient jugés nuls les actes subséquents,

- que soit ordonnée la mainlevée de la saisie immobilière pratiquée selon procès-verbal du 11 novembre 2019,

- qu'il soit procédé à la radiation des inscriptions y afférentes par le conservateur des hypothèques sur présentation d'une expédition du jugement à intervenir,

- à titre subsidiaire, qu'il soit jugé que la saisie immobilière pratiquée l'a été abusivement ».

Suivant jugement en date du 24 septembre 2020, le Tribunal de première instance a rejeté les demandes de nullités du commandement aux fins de saisie immobilière du 9 octobre 2019 présentées par k. b. A. veuve AL A. tout en condamnant celle-ci aux dépens.

Au soutien de cette décision, les premiers juges ont en substance relevé que l'acte notarié du 20 juillet 2009 pouvait être considéré comme un titre exécutoire valable, en sorte que le moyen de nullité invoqué ne pouvait prospérer.

Suivant exploit en date du 8 octobre 2020, Madame A. veuve AL A. a interjeté appel du jugement susvisé signifié le 28 septembre 2020 à l'effet de voir la Cour :

- prendre acte du caractère urgent de la présente procédure,
- accueillir Madame Monique (sic) AL A. en son appel, la dire recevable et bien fondée et y faire entièrement droit,
- réformer le jugement rendu le 24 septembre 2020 (R.5853) par le Tribunal de première instance,

Et statuant à nouveau,

- dire et juger que l'acte notarié d'affectation d'hypothèque du 20 juillet 2009 est insuffisant pour démontrer une créance liquide et exigible au profit de la SOCIÉTÉ C,
- dire et juger que l'acte notarié d'affectation d'hypothèque du 20 juillet 2009 ne saurait donc constituer un titre exécutoire permettant l'engagement de poursuites de saisie immobilière,
- dire et juger que les actes passés le 2 août 2016, le 27 décembre 2016, le 23 juin 2017, le 27 décembre 2018 contenant dépôts d'avenants au contrat de prêt du 20 juillet 2009 et modifiant ce dernier dépourvus de formule exécutoire, ne sauraient constituer des titres exécutoires permettant l'engagement de poursuites de saisie immobilière,

Par conséquent,

- dire et juger que le commandement de payer du 9 octobre 2019 est nul et de nul effet,
- ordonner la radiation de ce commandement et des mentions en marge aux frais de la SOCIÉTÉ C,
- dire et juger nuls et de nul effet les actes subséquents,

En tout état de cause,

- débouter purement et simplement la SOCIÉTÉ C de toutes ses demandes fins et conclusions à l'égard de Madame AL A. comme étant infondées et inopérantes,
- ordonner la mainlevée de la saisie immobilière pratiquée selon procès-verbal du 11 novembre 2019,
- dire et juger qu'il sera procédé à la radiation des inscriptions y afférentes par le conservateur des hypothèques sur présentation d'une expédition du jugement à intervenir,
- condamner la SOCIÉTÉ C à régler les entiers dépens de justice distraits au profit de Maître Hervé CAMPANA, avocat-défenseur, sous sa due affirmation.

Madame k. b. A. veuve AL A. soutient, aux termes de l'ensemble de ses écritures, en appel que :

- il est nécessaire de statuer en urgence sur la présente procédure dès lors que le Tribunal de première instance a fixé au vendredi 20 novembre 2020 à 14 h 30 la vente aux enchères publiques du bien immobilier saisi aux termes du jugement entrepris en date du 24 septembre 2020, cette date ayant finalement été reportée au mois de janvier 2021,
- l'issue de la présente instance apparaît susceptible d'avoir une importante incidence sur la procédure d'adjudication en cas de nullité du commandement de payer, laquelle emporterait nullité de tous les actes subséquents, notamment de la saisie immobilière,
- les premiers juges ont erronément estimé que l'acte notarié du 20 juillet 2009 caractérisait un titre exécutoire valable, alors même qu'un titre exécutoire peut consister en un jugement ou un acte authentique constatant une créance et sur lequel est apposée la formule exécutoire,
- il ressort des dispositions combinées des articles 480, 578 et 637 du Code de procédure civile qu'à peine de nullité la saisie immobilière doit être précédée d'un commandement de payer contenant un tel titre exécutoire constatant une créance certaine, liquide et exigible,
- la simple annexion d'un contrat de prêt à un acte authentique ne lui confère pas force probante et apparaît insuffisante pour autoriser l'engagement des poursuites de saisie-immobilière,
- en revanche, si un tel acte authentique contient les éléments essentiels de la convention de prêt permettant l'évaluation de la créance, il constitue alors un titre exécutoire permettant l'initiation de la procédure de saisie immobilière, ce qui n'est manifestement pas le cas de l'acte notarié d'affectation d'hypothèque reçu le 20 juillet 2009 par Maître AUREGLIA-CARUSO, lequel ne démontre pas l'existence d'une créance certaine, liquide et exigible au profit de la poursuivante,
- aucune formule exécutoire n'apparaît apposée à la fin de cet acte de prêt simplement annexé à l'acte authentique et conservant sa nature propre,
- l'acte d'affectation hypothécaire ne mentionne pas la date à laquelle le contrat prend effet de sorte qu'il n'est pas davantage possible de déterminer la date à laquelle le prix doit être intégralement remboursé, ce seul élément permettant de déterminer le caractère certain, liquide et exigible de la créance,
- il est par ailleurs établi que ce prix aurait fait l'objet de divers avenants ayant modifié non seulement sa durée mais également le taux d'intérêt applicable, lesquels sont pas davantage revêtus de la moindre formule exécutoire,
- en définitive, non seulement le commandement de payer contient un titre exécutoire qui ne permet pas de déterminer une créance certaine, liquide et exigible, mais également des documents modificatifs de cette créance qui ne caractérisent pas davantage des titres exécutoires en sorte que les premiers juges ont à tort considéré que l'annexion du prêt sous seing privé comprenant des mentions détaillées outre les caractéristiques essentielles du prêt permettait d'évaluer la créance et de considérer que l'acte notarié du 20 juillet 2009 constituait un titre exécutoire valable.

La SOCIÉTÉ B LUXEMBOURG, intimée, anciennement dénommée SOCIÉTÉ C entend voir :

- constater que la nullité soulevée par l'appelante ne vise que la grosse à ordre du 20 juillet 2009 et non pas celle du 22 mars 2013,
- dire et juger que l'acte reçu le 20 juillet 2009 par Maître Nathalie AUREGLIA-CARUSO constitue un titre exécutoire au sens des dispositions du Code de procédure civile.

Elle entend en conséquence voir confirmer le jugement du 24 septembre 2020 en toutes ses dispositions et condamner Madame AL A. aux entiers dépens de l'instance.

Aux termes de l'ensemble de ses écritures, la société intimée fait valoir pour l'essentiel que :

- au visa des dispositions combinées des articles 480, 578 et 580 du Code de procédure civile, la validité du commandement de payer précédant la saisie immobilière est subordonnée à la détention d'un titre exécutoire qui doit être remis en copie au débiteur en annexe du commandement qui le vise expressément,
- l'acte d'affectation hypothécaire portant en annexe l'original du prêt sous seing privé est constitutif d'un titre exécutoire, les notaires donnant caractère authentique aux actes et contrats des parties par application des dispositions de l'ordonnance du 4 mars 1886,
- contrairement à ce qui est soutenu, le dépôt au rang des minutes du notaire de l'original d'un contrat de prêt sous seing privé en annexe de cet acte d'affectation hypothécaire a eu pour effet de conférer authenticité et caractère exécutoire aux stipulations qu'il renferme, une telle solution apparaissant constante en jurisprudence,
- la simple annexion n'est pas suffisante et il faut que l'acte notarié reprenne les conditions essentielles de l'acte sous seing privé, pour lui donner force exécutoire, ce qui est indubitablement le cas d'espèce,
- en effet, non seulement l'acte notarié d'affectation hypothécaire comportait en annexe l'original de l'acte de prêt signé le même jour et déposé au rang des minutes du notaire, mais il reprenait de surcroît les stipulations essentielles de ce prêt, de tels éléments permettant l'évaluation de la créance,

- l'acte dès lors reçu le 20 juillet 2009 par la voie notariée constitue incontestablement un titre exécutoire au sens des dispositions de l'article 510-78 du Code de procédure civile et permettait bien la délivrance d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière et la poursuite subséquente des opérations de saisie.

Le Ministère public a, par conclusions du 24 novembre 2020, déclaré s'en rapporter à l'appréciation de la Cour.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, la Cour se réfère à leurs écritures ci-dessus évoquées auxquelles il est expressément renvoyé.

SUR CE,

Attendu que l'appel formé dans les conditions de forme et de délai prévues par le Code de procédure civile doit être déclaré recevable ;

Attendu que le commandement de payer en date du 9 octobre 2019 à l'origine de la procédure de saisie immobilière délivré par la SOCIÉTÉ C à k. b. A. veuve AL A. contient copie des titres allégués au soutien de la saisie :

1. copie de la grosse en forme exécutoire d'un acte reçu, le 20 juillet 2009, par Maître Nathalie AUREGLIA-CARUSO, Notaire à Monaco, enregistrée à Monaco le 21 juillet 2009, folio 170 Recto, case 1, aux termes duquel la banque a consenti un prêt pour une durée initiale de 7 années, à Madame k. b. A. veuve AL A. d'un montant de 50.000.000 euros (CINQUANTE MILLIONS D'EUROS) au taux EURIBOR 6 (six) mois, majoré de 1.45 % par an, (modifié par plusieurs avenants), ledit prêt contenant affectation hypothécaire inscrite à la conservation des hypothèques le 22 juillet 2009 - volume 202 n° 87,
2. copie d'un acte passé le 2 août 2016 par devant Maître AUREGLIA-CARUSO, Notaire à Monaco, contenant dépôt de l'avenant 3 au contrat de prêt du 20 juillet 2009. Mention desdites conventions modificatives a été effectuée au Bureau de Hypothèques le 9 août 2016, en marge des inscriptions profitant à la SOCIÉTÉ C - Volume 202 n° 87,
3. copie d'un acte passé le 27 décembre 2016 par devant Maître AUREGLIA-CARUSO, Notaire à Monaco, contenant dépôt de l'avenant 4 au contrat de prêt du 20 juillet 2009. Mention desdites conventions modificatives a été effectuée au Bureau de Hypothèques le 10 janvier 2017, en marge des inscriptions profitant à la SOCIÉTÉ C - Volume 202 n° 87,
4. copie d'un acte passé le 23 juin 2017 par devant Maître AUREGLIA-CARUSO, Notaire à Monaco, contenant dépôt de l'avenant 5 au contrat de prêt du 20 juillet 2009. Mention desdites conventions modificatives a été effectuée au Bureau de Hypothèques le 28 juin 2017, en marge des inscriptions profitant à la SOCIÉTÉ C - Volume 202 n° 87,
5. copie d'un acte passé le 27 décembre 2018 par devant Maître AUREGLIA-CARUSO, Notaire à Monaco, contenant dépôt de l'avenant 6 au contrat de prêt du 20 juillet 2009. Mention desdites conventions modificatives a été effectuée au Bureau de Hypothèques le 7 janvier 2019, en marge des inscriptions profitant à la SOCIÉTÉ C - Volume 202 n° 87,
6. copie de la grosse exécutoire d'un acte reçu, le 22 mars 2013 par Maître Nathalie AUREGLIA-CARUSO, Notaire à Monaco, enregistrée à Monaco le 25 mars 2013, folio 56R, case 2, inscrit à la conservation des hypothèques le 23 mars 2013 - volume 202 n° 87 contenant prêt à Madame k. b. A. veuve AL A. pour un montant de 10.000.000 euros (DIX MILLIONS D'EUROS) en principal au taux de 2,80 % par an (modifié par avenant n° 1 du 21/06/2013, par avenant n° 2 du 26/07/2016),
7. copie d'un acte passé le 2 août 2016 par devant Maître AUREGLIA-CARUSO, Notaire à Monaco, contenant dépôt de l'avenant 2 au contrat de prêt du 22 mars 2013. Mention desdites conventions modificatives a été effectuée au Bureau de Hypothèques le 9 août 2016, en marge des inscriptions profitant à la SOCIÉTÉ C - Volume 206 n° 94,
8. copie d'un acte passé le 27 décembre 2016 par devant Maître AUREGLIA-CARUSO, Notaire à Monaco, contenant dépôt de l'avenant 3 au contrat de prêt du 22 mars 2013. Mention desdites conventions modificatives a été effectuée au Bureau de Hypothèques le 10 janvier 2017, en marge des inscriptions profitant à la SOCIÉTÉ C - Volume 206 n° 94,
9. copie d'un acte passé le 23 juin 2017 par devant Maître AUREGLIA-CARUSO, Notaire à Monaco, contenant dépôt de l'avenant 4 au contrat de prêt du 22 mars 2013. Mention desdites conventions modificatives a été effectuée au Bureau de Hypothèques le 28 juin 2017, en marge des inscriptions profitant à la SOCIÉTÉ C - Volume 206 n° 94,
10. copie d'un acte passé le 27 décembre 2018 par devant Maître AUREGLIA-CARUSO, Notaire à Monaco, contenant dépôt de l'avenant 5 au contrat de prêt du 22 mars 2013. Mention desdites conventions modificatives a été effectuée au Bureau de Hypothèques le 7 janvier 2019, en marge des inscriptions profitant à la SOCIÉTÉ C - Volume 206 n° 94 ;

Attendu que la créancière poursuivante estime que le titre exécutoire prévu par la loi résulte de la grosse à ordre d'un acte intitulé « affectation hypothécaire » au profit de la SOCIÉTÉ C reçue le 20 juillet 2009 par le notaire Maître AUREGLIA-CARUSO ;

Que ladite grosse porte notamment les mentions ci-après :

« Aux termes d'un prêt sous seings privés en date à Monaco de ce jour, vingt juillet deux mil neuf, en préalable aux présentes, dont un exemplaire original demeurera ci-joint et annexé après mention (ANNEXE 2) la « SOCIÉTÉ C », susnommée, a consenti à Madame k. AL A. comparante, un prêt d'un montant en principal de CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (50.000.000 euros), destiné à financer des besoins de trésorerie.

Ce prêt a été consenti pour une durée de sept années non renouvelable, au taux de l'EURIBOR 6 (six) mois majoré de 1,45 % (un virgule quarante-cinq pour cent) par an et à des charges et conditions reprises audit prêt, que la banque et l'emprunteur déclarent parfaitement connaître et dispenser le notaire soussigné de rapporter aux présentes.

À la sûreté et garantie du remboursement de toutes sommes qui pourraient être dues à la banque à raison dudit prêt, en principal, intérêts et accessoires, l'emprunteur s'est engagé à affecter en hypothèque au profit de la banque, EN PREMIER RANG et SANS CONCOURS, le bien immobilier ci-après désigné, à hauteur d'une somme de CINQUANTE MILLIONS D'EUROS (50.000.000 euros) en principal, plus DIX POUR CENT (10 %) pour frais et accessoires » ;

Attendu qu'il est établi par les pièces produites, ce que les premiers juges ont à bon droit relevé, que l'acte de prêt sous seing privé, auquel il est fait expressément référence, a été annexé au commandement de payer et qu'y figuraient les mentions détaillées inhérentes tant à l'identité du débiteur principal qu'aux conditions exactes du crédit ;

Attendu que par application des dispositions de l'article 1er de l'Ordonnance du 4 mars 1886 sur le notariat, les notaires donnent caractère authentique aux actes et contrats des parties qui deviennent de ce fait des titres faisant foi en justice et exécutoires sur le territoire de la Principauté, conformément aux dispositions de l'article 19 de l'Ordonnance susvisée ;

Attendu que dès lors que l'acte de prêt sous seing privé du 20 juillet 2009 a été annexé à l'acte d'affectation hypothécaire passé devant Maître AUREGLIA-CARUSO, notaire, lequel comportait l'identité du débiteur et tous les éléments permettant l'évaluation précise de la créance, un tel acte notarié constituait bien un titre exécutoire permettant la délivrance d'un commandement aux fins de saisie immobilière ;

Qu'en effet, non seulement l'acte notarié d'affectation hypothécaire reprenait les stipulations essentielles du contrat de prêt, l'identité des parties, le montant principal de ce crédit, les modalités de calcul des intérêts et le délai de remboursement, mais les avenants modifiant le contrat du 20 juillet 2009 ont également fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes du même notaire pour être publiés au bureau des hypothèques en marge de l'inscription et être également annexés au commandement de payer aux fins de saisie immobilière signifié le 9 octobre 2019 à Madame AL A.;

Attendu qu'il s'induit de l'analyse susvisée que les premiers juges ont à bon droit qualifié l'acte notarié du 20 juillet 2009 de titre exécutoire permettant la délivrance d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière ;

Qu'il s'ensuit que la décision déferée a justement débouté k. b. A. veuve AL A. des fins de son moyen de nullité de ce chef et de l'ensemble de ses demandes tendant à voir ordonner la radiation du commandement de payer et des mentions en marge, juger nuls et de nul effet les actes subséquents, ordonner la mainlevée de la saisie immobilière pratiquée par procès-verbal du 11 novembre 2019 et radier les inscriptions y afférentes ;

Attendu qu'il y a en conséquence lieu de confirmer avec toutes conséquences de droit et en toutes ses dispositions appelées le jugement rendu le 24 septembre 2020 par le Tribunal de première instance tout en condamnant k. b. A. veuve AL A. aux entiers dépens d'appel ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,

statuant publiquement et contradictoirement,

Déclare recevable l'appel formé par k. b. A. veuve AL A.

Au fond l'en déboute et confirme en toutes ses dispositions le jugement rendu le 24 septembre 2020 par le Tribunal de première instance,

Condamne k. b. A. veuve AL A. aux entiers dépens d'appel avec distraction au profit de Maître Thomas GIACCARDI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation,

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable,

Vu les articles 58 et 62 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires,

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Madame Françoise CARRACHA, Conseiller, assistées de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint,

Après qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation de jugement susvisée,

Lecture étant considérée comme donnée à l'audience publique du 15 DECEMBRE 2020, par Madame Brigitte GRINDA-GAMBARINI, Premier Président, assistée de Madame Nadine VALLAURI, Greffier en Chef adjoint, en présence de Monsieur Olivier ZAMPHIROFF, Procureur général adjoint, le dispositif de la décision étant affiché dans la salle des pas perdus du Palais de justice.