Analyse de l'arrêt TF 4A_45/2026

Marcel Eggler, Avocat, LL.M., avocat spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

TF 4A_45/2026, 10 juin 2026
I^re^ Cour de droit civil

Thèmes : *LP, Propriété/Possession*
Lois : *Art. 827 CC, Art. 831 CC, Art. 844 CC, Art. 74 LP, Art. 153 LP*

Newsletter immodroit.ch octobre 2026

26 octobre 2026

Cédule hypothécaire grevant l'immeuble d'un tiers : la créance doit être exigible au moment de la notification du commandement de payer au propriétaire du gage

I. Objet de l'arrêt

Par arrêt du 10 juin 2026 (4A_45/2026), la I^re^ Cour de droit civil du Tribunal fédéral s'est prononcée sur la situation du propriétaire d'un immeuble grevé d'une cédule hypothécaire au porteur qui n'est pas personnellement tenu de la dette, dans la poursuite en réalisation de gage. L'arrêt met en relation la règle de la double dénonciation (art. 831 CC, applicable à la cédule par le renvoi de l'art. 844 al. 1 CC), le droit du tiers de dégrever son immeuble (art. 827 CC) et son droit de former opposition au commandement de payer (art. 153 al. 2 et 74 LP).

Le Tribunal fédéral juge que seule la dénonciation adressée au débiteur rend la créance exigible et que, lorsque le commandement de payer est notifié au tiers propriétaire avant l'échéance, l'opposition de celui-ci est fondée et ne peut être levée, quand bien même la créance serait devenue exigible au moment de la notification au débiteur. Le recours du créancier est rejeté dans la mesure où il est recevable.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Le 8 juin 2022, A. a acquis aux enchères, selon ses dires à Zollikon, une cédule hypothécaire au porteur sur papier. B. en est le débiteur ; l'immeuble grevé appartient à C., son ancienne épouse, qui n'est pas personnellement tenue de la dette (ci-après : la propriétaire du gage). Le titre prévoit que la cédule ne peut être dénoncée que moyennant un avertissement écrit de six mois pour une échéance d'intérêts, à défaut pour le 1^er^ mars ou le 1^er^ septembre de chaque année.

Cette vente aux enchères est l'aboutissement de plusieurs procédures précédentes. Le débiteur avait contesté, par une action en libération de dette, la créance pour laquelle la cédule devait être réalisée ; le rejet de cette action a été confirmé par le Tribunal fédéral en 2018. Il a ensuite tenté d'obtenir la révision de cet arrêt en se prévalant de jugements rendus en Roumanie ; ses deux demandes ont été déclarées irrecevables en 2023, faute d'une motivation suffisante quant au respect du délai. Il avait également attaqué l'adjudication, selon le créancier devant le Tribunal de district de Meilen, puis devant l'Obergericht du canton de Zurich, qui a statué le 18 juillet 2022 ; cet

arrêt mentionne une adresse au Ghana, que le débiteur indique encore devant le Tribunal fédéral (consid. 2.1 et 2.6.3.1).

Par lettre du 20 janvier 2023, le créancier a dénoncé la cédule pour le 1er septembre 2023. Il a adressé ce courrier, par l'intermédiaire d'une entreprise d'expédition, au débiteur, à l'adresse ghanéenne tirée de l'arrêt zurichois, et, en Suisse, à la propriétaire du gage. Selon le créancier, la lettre destinée à celle-ci lui indiquait qu'elle pouvait, en sa qualité de propriétaire, dégrever le gage, et que le débiteur recevait une dénonciation séparée (consid. 2.2). La réception par la propriétaire n'a pas été contestée. S'agissant du débiteur, le suivi de l'expéditeur mentionnait que le destinataire avait déménagé ; un collaborateur de l'entreprise d'expédition a en outre écrit, le 10 février 2023, avoir été informé que le débiteur ne se trouvait pas dans le pays et que l'envoi avait été refusé.

Le 30 janvier 2023, le créancier a encore adressé la dénonciation à des sociétés dont le débiteur était administrateur, puis, le 19 février 2023, un courriel à son adresse électronique professionnelle, resté sans réponse. Le 19 juin 2023, le débiteur a écrit au créancier qu'il avait appris de son ancienne épouse que celui-ci avait acquis la cédule et entendait entreprendre « *weitere diesbezügliche Schritte* » (« d'autres démarches à ce sujet », traduction libre). La teneur exacte de ce que la propriétaire lui avait rapporté est inconnue (let. A.c).

Le 28 janvier 2024, le créancier a requis contre le débiteur une poursuite en réalisation de gage immobilier pour CHF 2'100'000 avec intérêts, en se fondant sur la cédule. Le commandement de payer, daté du 31 janvier 2024, a été notifié à la propriétaire du gage le 8 février 2024 et au débiteur le 20 mars 2024. Le 19 avril 2024, le créancier a requis du Tribunal de district de Viège la mainlevée provisoire des oppositions formées à chacun des actes de poursuite précités.

Par décision du 29 août 2025, le Tribunal de district a prononcé la mainlevée provisoire tant pour la créance garantie de CHF 2'100'000 avec intérêts que pour le droit de gage, et mis à la charge du débiteur les frais du commandement de payer de CHF 641.80. Il tenait pour non contesté que la dénonciation n'avait pas pu être remise au débiteur au Ghana. La poursuite que l'une des sociétés destinataires avait elle-même engagée contre le créancier pour CHF 2'100'000, avec pour cause « *Rückzahlung unrechtmässig verwendeter Schuldbrief* » (« remboursement pour cédule utilisée de manière illicite », traduction libre), contredisait selon lui l'ignorance alléguée ; l'impossibilité de joindre le débiteur à toutes ses adresses suggérait en outre une soustraction délibérée. Le premier juge a toutefois laissé cette dernière question ouverte. Il a retenu que, au vu de la lettre du 19 juin 2023, le débiteur avait eu connaissance de la dénonciation au plus tard ce jour-là, que le préavis de six mois avait couru dès cette date et qu'il avait produit effet pour la prochaine échéance admissible, le 1er mars 2024. La créance était donc exigible lors de la notification du commandement de payer au débiteur, le 20 mars 2024.

Saisi d'un recours du débiteur et de la propriétaire du gage, le Tribunal cantonal du Valais l'a admis le 23 décembre 2025 et a rejeté la requête de mainlevée provisoire. Selon lui, il n'était pas établi que la lettre du 20 janvier 2023 soit parvenue dans la sphère d'influence du débiteur ; ni le courriel ni les envois aux sociétés ne prouvaient une connaissance de la dénonciation à cette époque, et rien ne démontrait une volonté de se soustraire à la notification, le débiteur ayant d'ailleurs communiqué son adresse actuelle au créancier le 19 juin 2023. La lettre de cette date ne mentionnait pas la dénonciation, et les mots « *weitere diesbezügliche Schritte* » ne suffisaient pas à prouver qu'il en avait pris connaissance. La cour cantonale a ajouté que, même en admettant une connaissance au 19 juin 2023, la créance ne serait devenue exigible que le 1er mars 2024, soit après la notification du commandement de payer à la propriétaire du gage, le 8 février 2024.

Le créancier a formé un recours en matière civile au Tribunal fédéral, concluant à la mainlevée provisoire pour CHF 2'100'000 avec intérêts à 5 % dès le 2 septembre 2023. Il invoquait une violation du principe de la réception (art. 3, 5 et 9 CO) et reprochait à la cour cantonale d'avoir méconnu son pouvoir d'examen restreint en fait (art. 320 let. b CPC).

B. Le droit

Le pouvoir d'examen en matière de mainlevée

Le Tribunal fédéral rappelle que la décision de mainlevée rendue en première instance n'est susceptible que du recours des art. 319 ss CPC. L'autorité de recours ne revoit la constatation des faits que si elle est manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire (art. 320 let. b CPC), et les allégations de faits et preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 CPC) (consid. 2.3).

Devant lui, la critique de l'état de fait est soumise au principe d'allégation ; la partie qui entend compléter les faits doit établir, par des renvois précis au dossier, qu'elle les a régulièrement allégués devant les instances cantonales (consid. 1.2).

La notification de la dénonciation au débiteur

Le créancier soutenait que sa dénonciation devait être réputée reçue le 24 janvier 2023, lorsque l'expéditeur avait signalé le déménagement du destinataire, et le 10 février 2023, lorsque l'envoi avait été refusé au siège d'une société au Ghana, après un contact téléphonique avec le débiteur. Il ajoutait avoir utilisé l'adresse que le débiteur avait lui-même indiquée dans les procédures zurichoises, de sorte qu'il incombait à ce dernier de signaler tout changement (consid. 2.1).

Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière. Les faits constatés n'établissent ni que la lettre soit parvenue dans la sphère d'influence du débiteur, ni à quelle occasion celui-ci aurait indiqué l'adresse utilisée. Le créancier devait montrer, par des renvois précis au dossier, où il avait allégué ces circonstances en procédure cantonale ; la réplique fédérale, qui renvoyait globalement à une écriture de première instance, venait trop tard, une réplique ne pouvant servir à compléter ou à améliorer le recours (consid. 2.5.2 à 2.5.3.2). Ici encore, le Tribunal fédéral se tient pour lié par les faits constatés par les instances cantonales. L'autorité de recours saisie d'une décision de mainlevée ne revoit les faits que sous l'angle de l'arbitraire (art. 320 let. b CPC). Elle ne peut substituer son appréciation à celle du premier juge sans expliquer en quoi celle-ci serait insoutenable, mais elle tranche librement la question que celui-ci a laissée ouverte (consid. 2.7.2 et 2.8.2).

Le créancier s'appuyait encore sur une monographie récente (Bruhin, Das Wirksamwerden von Willenserklärungen, Diss., 2025) pour soutenir que le destinataire qui ne met pas à jour une adresse communiquée au monde extérieur ne peut se prévaloir de l'échec de la réception. Selon l'arrêt, cette auteure discute l'obligation d'annoncer un changement d'adresse lorsque les modalités de notification ont été réglées dans un rapport contractuel ou au cours de pourparlers, et l'étend à la correspondance antérieure et aux adresses communiquées au public ; pour la confiance dans l'ancienne adresse comme pour l'obligation de mettre à jour une adresse périmée, elle renvoie toutefois à ses développements sur les conventions individuelles, de sorte que le Tribunal fédéral se demande si elle ne l'admet que dans un rapport contractuel. Or l'adresse invoquée n'avait été communiquée ni au public, ni au créancier, ni en exécution d'un contrat, mais à des tribunaux, dans des procédures closes où le débiteur était au demeurant représenté par un avocat ; la dénonciation, de son côté, ne concernait pas ces procédures (consid. 2.6.2 à 2.6.3.2). La question d'une obligation d'annoncer un changement d'adresse est expressément laissée ouverte (consid. 2.6).

Le Tribunal fédéral n'entre pas davantage en matière sur le grief tiré de la violation du pouvoir d'examen s'agissant de la volonté de se soustraire à la notification. Le premier juge avait laissé cette question ouverte ; la cour cantonale, qui devait la trancher, pouvait le faire librement, et il incombait alors au créancier de démontrer devant le Tribunal fédéral que l'appréciation cantonale était arbitraire (consid. 2.7.1 et 2.7.2). Le grief est en revanche fondé s'agissant de la lettre du 19 juin 2023. En retenant que les mots « *weitere diesbezügliche Schritte* » ne prouvaient pas la connaissance de la dénonciation, la cour cantonale a substitué sa propre appréciation à celle du premier juge sans expliquer en quoi celle-ci serait insoutenable ; l'absence de mention expresse de la dénonciation n'exclut pas qu'on en déduise la connaissance, en particulier lorsqu'aucune autre démarche n'entre sérieusement en considération et que le débiteur devait avoir conscience de sa nécessité (consid. 2.8.2).

La dénonciation à l'égard du tiers propriétaire (art. 831 CC)

Le sort du recours dépendait dès lors de la question de savoir si la créance devait être exigible déjà lors de la notification du commandement de payer à la propriétaire du gage (consid. 3). Pour la cédule hypothécaire, le propriétaire qui n'est pas personnellement tenu est soumis aux règles

applicables en matière d'hypothèques et peut opposer au créancier toutes les exceptions du débiteur (art. 844 al. 1 et 2 CC). Il peut dégrever son immeuble aux mêmes conditions que celles faites au débiteur pour éteindre la créance, et il est subrogé aux droits du créancier qu'il désintéresse (art. 827 CC). La dénonciation du remboursement ne lui est opposable que si elle a eu lieu tant à son égard qu'à l'égard du débiteur (art. 831 CC ; TF 4A_513/2010 du 30 août 2011, consid. 6.1, non publié in ATF 137 III 453) (consid. 3.1).

La dénonciation doit être portée à la connaissance du tiers afin qu'il puisse, le cas échéant, éviter l'exécution forcée en désintéressant le créancier et en dégrevant le gage. Aucune forme n'est requise ; il faut, mais il suffit, que l'intention du créancier de réclamer la créance cédulaire ressorte clairement. Le tiers n'étant pas débiteur de la créance incorporée dans la cédule, une dénonciation au sens propre n'est pas concevable à son égard : il suffit que le créancier lui fasse connaître la dénonciation adressée au débiteur (consid. 3.2, se référant à TF 4A_513/2010, consid. 6.3).

L'art. 831 CC protège le tiers. La dénonciation faite au seul débiteur rend la créance exigible à son égard à l'échéance, mais non à l'égard du tiers quant à la réalisation du gage. À l'inverse, la dénonciation adressée au seul tiers reste sans incidence sur l'exigibilité, la créance ne pouvant être valablement dénoncée par une déclaration faite à une personne qui n'en est pas débitrice. Seule la dénonciation au débiteur entraîne l'exigibilité (consid. 3.4.1, citant Zogg, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7e éd. 2023, N 3 et 9 ad art. 831 ZGB).

L'opposition du tiers propriétaire (art. 153 LP)

Dans la poursuite en réalisation de gage, l'office notifie un exemplaire du commandement de payer au tiers qui a constitué le gage ou en est devenu propriétaire (art. 153 al. 2 let. a LP) ; ce tiers peut former opposition au même titre que le débiteur (art. 153 al. 2, dernière phrase, et al. 2bis LP), dans les dix jours dès la notification (art. 74 al. 1 LP). Il peut ainsi faire valoir les exceptions tirées du droit civil et contester l'existence, le montant et l'exigibilité de la créance comme du droit de gage (consid. 3.3, citant Bernheim *et al*., in Basler Kommentar, SchKG, 3e éd. 2021, N 29 et 35 ad art. 153 SchKG).

Le créancier soutenait que l'art. 831 CC vise seulement à permettre au tiers d'exercer son droit de dégrèvement, ce qu'il avait rendu possible en l'informant dès le 20 janvier 2023. Le Tribunal fédéral répond que l'argument n'est pas décisif. Indépendamment de l'art. 831 CC, l'art. 153 LP a pour but d'accorder au tiers les mêmes moyens de défense que ceux dont dispose le débiteur. Aussi longtemps que le débiteur peut refuser le paiement, le tiers n'a pas à tolérer la réalisation de son immeuble, ni à le dégrever pour l'éviter. Par l'opposition, il s'assure, *« ohne dafür das Pfand ablösen zu müssen »* (« sans devoir pour cela dégrever le gage », traduction libre), que le créancier n'obtienne pas la réalisation forcée pour une dette qui n'est pas encore exigible (consid. 3.4.2).

L'issue

Lorsque le créancier a introduit la poursuite prématurément et que le commandement de payer a été notifié au tiers avant l'exigibilité, l'opposition du tiers est fondée et ne peut être levée. Comme la continuation de la poursuite en réalisation de gage suppose que l'opposition du tiers soit, elle aussi, écartée (Bernheim *et al*., op. cit., N 30a ad art. 153 SchKG, cité par l'arrêt), le créancier ne peut, contre la volonté de celui-ci, obtenir la réalisation du gage, même si la créance est devenue exigible au moment de la notification au débiteur. Le Tribunal fédéral ajoute que si la propriétaire avait dégrevé le gage, le créancier aurait été désintéressé avant l'échéance, ce qui ne correspond pas au sens de l'art. 831 CC (consid. 3.5).

En l'espèce, le créancier admettait lui-même qu'une connaissance au 19 juin 2023 reportait l'échéance au 1er mars 2024, soit après la notification du 8 février 2024 à la propriétaire du gage. L'erreur de la cour cantonale sur son pouvoir d'examen restait ainsi sans incidence. Le recours a été rejeté dans la mesure de sa recevabilité, les frais judiciaires de CHF 17'000 et une indemnité de dépens de CHF 19'000 étant mis à la charge du créancier (consid. 4 et dispositif).

III. Analyse

L'arrêt tranche une question que la poursuite en réalisation de gage pose chaque fois que l'immeuble grevé n'appartient pas au débiteur, qu'un parent ou une société a constitué la cédule pour la dette d'autrui, ou que l'immeuble a changé de mains depuis la constitution du gage. L'exigibilité s'apprécie à la date de chaque notification, et celle qui atteint le tiers propriétaire compte pour elle-même.

1. Une exigibilité appréciée à la date de chaque notification

Le créancier ne maîtrise pas la date à laquelle l'office notifie le commandement de payer ; en l'espèce, la propriétaire, domiciliée en Suisse, l'a reçu près de six semaines avant le débiteur. Le créancier qui requiert la poursuite avant la date d'exigibilité, en comptant sur les délais de notification, s'expose dès lors à ce que le commandement atteigne le tiers trop tôt. L'opposition du tiers ne peut alors être levée, la poursuite ne peut aboutir à la réalisation, et le créancier doit recommencer, après avoir supporté, dans cette affaire, CHF 36'000 de frais et dépens pour la seule instance fédérale.

Le praticien veillera donc à établir, pour chaque cédule, la date d'exigibilité au regard du débiteur et à ne déposer la réquisition de poursuite qu'une fois cette date passée. La réquisition doit en outre désigner le tiers qui a constitué le gage ou en est devenu propriétaire (art. 151 al. 1 let. a LP), ce qui suppose un extrait récent du registre foncier. L'arrêt ne traite pas du conjoint ou du partenaire enregistré auquel un exemplaire du commandement est notifié lorsque l'immeuble est le logement de la famille ; la loi lui reconnaissant le droit de former opposition au même titre que le débiteur (art. 153 al. 2bis LP), le même calendrier paraît devoir être observé à son égard.

2. La dénonciation : atteindre le débiteur, informer le tiers

La dénonciation ne fait courir le délai qu'en atteignant le débiteur. En l'espèce, ni la lettre au Ghana, ni les envois aux sociétés, ni le courriel n'établissaient l'arrivée de la déclaration dans la sphère d'influence du destinataire. Une déclaration soumise à réception n'est en effet reçue que lorsqu'elle parvient dans la sphère d'influence du destinataire, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires, il est à même d'en prendre connaissance (ATF 143 III 15, consid. 4.1, rendu en matière de bail) ; jusque-là, le risque de la transmission pèse sur l'expéditeur. Face à un débiteur établi à l'étranger, introuvable ou qui évite le courrier, cette charge devient vite insurmontable.

Le créancier sera dès lors bien avisé de choisir un mode d'envoi qui documente la remise elle-même, et non le seul départ du pli, de dénoncer suffisamment tôt pour qu'un échec de la première tentative laisse le temps d'en entreprendre une seconde avant l'échéance visée, et de recalculer cette échéance à partir de la date de réception effectivement prouvée.

Dans l'affaire commentée, à supposer établie une réception au 19 juin 2023, la créance devenait exigible le 1er mars 2024 ; la réquisition déposée le 28 janvier 2024 a suffi à compromettre la réalisation. Le créancier disposait pourtant, depuis le 19 juin 2023, de l'adresse actuelle que, selon la cour cantonale, le débiteur lui avait communiquée ce jour-là (let. B.b.a de l'arrêt) ; une nouvelle dénonciation envoyée à cette adresse, avec preuve de la réception, lui aurait épargné de plaider ensuite une réception qu'il ne pouvait établir. Dès qu'une adresse fiable apparaît, le créancier dénonce à nouveau.

La parade est sans doute contractuelle. Le Tribunal fédéral laisse ouverte l'existence d'une obligation d'annoncer un changement d'adresse, mais il relève que la doctrine invoquée paraît la rattacher aux rapports dans lesquels les modalités de notification ont été réglées. Les banques, les notaires qui instrumentent la constitution de la cédule et les rédacteurs des conventions de sûreté veilleront donc à y stipuler une adresse de notification, l'obligation d'en annoncer tout changement et l'effet attaché à un envoi à la dernière adresse communiquée. Les parties peuvent, dans le même acte, aménager le délai de dénonciation, sans le fixer pour le créancier en dessous de trois mois, sauf demeure du débiteur dans le paiement de l'amortissement ou des intérêts (art. 847 CC).

Lorsque la cédule a été remise à titre fiduciaire en garantie d'un prêt, une seconde exigibilité entre en jeu. La cédule au porteur vaut reconnaissance de dette pour la créance abstraite dans la poursuite en réalisation de gage (art. 82 al. 1 LP ; ATF 140 III 180, consid. 5.1.2 ; TF 4A_31/2024 du 13 juin 2024, consid. 4) ; toutefois, sauf convention contraire, le créancier ne peut introduire cette poursuite que si la créance causale est elle-même exigible et demeure inexécutée (ATF 140 III 180, consid. 5.2.2). Le

créancier bancaire peut ainsi dénoncer le prêt et la cédule, en faisant coïncider les deux échéances.

Envers le tiers, l'exigence semble plus légère : il suffit que le créancier lui fasse connaître la dénonciation adressée au débiteur, sans forme particulière (consid. 3.2). Le Tribunal fédéral a même jugé qu'une cour cantonale n'avait pas violé l'art. 831 CC en assimilant à une telle communication le commandement de payer adressé au tiers en sa qualité de propriétaire, qui se référait expressément à la lettre de dénonciation (TF 4A_513/2010, consid. 6.3, rendu sous l'ancien droit). Le créancier de l'espèce affirme avoir procédé par lettre distincte : celle qu'il a adressée à la propriétaire annonçait, selon lui, la dénonciation séparée au débiteur et rappelait le droit de dégrever le gage (consid. 2.2). Le praticien conservera la preuve de l'envoi et de la réception des deux communications, puisque l'opposabilité au tiers exige l'une et l'autre.

3. Le tiers propriétaire : former opposition plutôt que payer

Pour l'avocat du tiers propriétaire, il s'agira de vérifier si la créance était exigible au jour où son client a reçu le commandement de payer et de former opposition dans les dix jours (art. 74 al. 1 LP), sans attendre le débiteur ni dépendre de lui ; l'opposition n'a pas à être motivée (art. 75 al. 1 LP), et le tiers dispose de toutes les exceptions du débiteur (art. 844 al. 2 CC). Le dégrèvement de l'art. 827 CC demeure une faculté, que le tiers n'a pas à exercer pour se protéger d'une poursuite prématurée. S'il choisit malgré tout de désintéresser le créancier, le tiers est subrogé à ses droits contre le débiteur (art. 827 al. 2 CC).

La configuration de l'espèce, celle d'une ancienne épouse propriétaire d'un immeuble grevé pour la dette de son ancien mari, se rencontre notamment à l'issue de la liquidation du régime matrimonial. Le notaire qui instrumente l'attribution de l'immeuble à l'un des époux sans reprise de la dette par celui-ci aura tout intérêt à rendre les parties attentives à la situation de tiers propriétaire qui en résulte, et aux démarches qu'elle imposera au créancier comme au propriétaire en cas de dénonciation.

En pratique, la cédule qui grève l'immeuble d'un tiers impose au créancier une double discipline. Il doit faire parvenir la dénonciation au débiteur, dont la réception seule fait courir le délai, et en informer le tiers ; il doit surtout laisser passer l'échéance avant de requérir la poursuite, car un commandement de payer notifié trop tôt au tiers condamne la réalisation du gage. Le tiers propriétaire, lui, se défend par l'opposition, sans avoir à dégrever son immeuble.

Proposition de citation

Marcel Eggler, Cédule hypothécaire grevant l'immeuble d'un tiers : la créance doit être exigible au moment de la notification du commandement de payer au propriétaire du gage, analyse de l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_45/2026, Newsletter immodroit.ch octobre 2026