# 21 mars 2019

# Cour de cassation

# Pourvoi n° 17-28.516

### Deuxième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2019:C200399

## Texte de la **décision**

### Entête

CIV. 2

LM

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 21 mars 2019

Cassation partielle sans renvoi

Mme FLISE, président

Arrêt n° 399 F-D

Pourvoi n° X 17-28.516

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société International investissement, société par actions simplifiée, dont le siège est [...] ,

contre l'arrêt rendu le 28 septembre 2017 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 8), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. F... W...,

2°/ à Mme O... V..., épouse W...,

tous deux domiciliés [...] , [...],

3°/ à la société American express France, société par actions simplifiée, dont le siège est [...] , [...],

4°/ au syndicat des copropriétaires du [...] , dont le siège est [...] , [...], représenté par son syndic, la société Maville immobilier, dont le siège est [...] ,

5°/ à la société Banque Palatine, société anonyme, dont le siège est [...] ,

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 13 février 2019, où étaient présentes : Mme Flise, président, Mme Lemoine, conseiller référendaire rapporteur, Mme Brouard-Gallet, conseiller doyen, Mme Mainardi, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Lemoine, conseiller référendaire, les observations de la SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat de la société International investissement, de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. et Mme W..., de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat de la société Banque Palatine, l'avis de Mme Vassallo, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

## Moyens

Sur le premier moyen :

## Motivation

Vu l'article 954, alinéas 1 et 2, du code de procédure civile dans sa rédaction alors applicable ;

Attendu, selon ce texte, que, dans les procédures d'appel avec représentation obligatoire, les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions des parties et les moyens de fait et de droit sur lesquelles chacune de ces prétentions est fondée, que les prétentions sont récapitulées sous forme de dispositif et que la cour d'appel ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif ;

## Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que sur des poursuites de saisie immobilière engagées par la société American express à l'encontre de M. et Mme W..., un juge de l'exécution, après avoir constaté l'échec de la vente amiable précédemment autorisée, a ordonné la vente forcée du bien saisi ; qu'à l'audience d'adjudication, après avoir rejeté la demande tendant à voir déclarer irrégulière la publicité pratiquée en vue de l'adjudication par jugement séparé, le bien a été adjugé à la société International investissement ; que M. et Mme W... ont interjeté appel du jugement statuant sur l'incident ;

Attendu que pour annuler la publicité affichée en vue de l'audience d'adjudication du 9 mars 2017, la cour d'appel retient que M. et Mme W... qui sollicitent l'infirmation du jugement qui a statué sur leur demande tendant à voir déclarer irrégulière la publicité et sur leur demande de report de vente et critiquent, aux termes de l'argumentation développée dans leurs conclusions, le jugement de ce chef, demandent implicitement mais nécessairement, aux termes du dispositif de celles-ci, à la cour d'appel de statuer à nouveau sur ce point ;

## Motivation

Qu'en statuant ainsi, alors que le dispositif des dernières conclusions de M. et Mme W... ne formulait expressément aucune demande tendant à voir déclarer irrégulières les mesures de publicité, la cour d'appel, qui ne pouvait statuer sur une telle demande, dont elle n'était pas saisie, a violé le texte susvisé ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du même code ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du pourvoi :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare nulle la publicité affichée en vue de l'audience d'adjudication du 9 mars 2017, dit que la vente ne pouvait être maintenue et requise au vu de cette publicité et condamne la société American express à payer à M. et Mme W... la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens, l'arrêt rendu le 28 septembre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

CONSTATE que la cour d'appel n'était saisie d'aucune demande d'annulation de la publicité affichée en vue de l'audience d'adjudication du 9 mars 2017 ;

Condamne M. et Mme W... aux dépens d'appel et rejette les demandes formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile devant la cour d'appel ;

Condamne M. et Mme W... et la société Banque Palatine aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande
de M. et Mme W... et de la société Banque Palatine ; condamne M. et Mme W... à payer à la société International investissement la somme globale 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 partiellement cassé ;

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

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat aux Conseils, pour la société International investissement

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré nulle la publicité affichée en vue de l'audience d'adjudication du 9 mars 2017 et dit que la vente ne pouvait être maintenue et requise au vu de cette publicité ;

Au motif que M. et Mme W... qui sollicitent l'infirmation du jugement qui a statué sur leur demande tendant à voir déclarer irrégulière la publicité et sur leur demande de report de vente et critiquent, aux termes de l'argumentation développée dans leurs conclusions, le jugement de ce chef, contestant la régularité de la publicité mentionnant des lots qui selon eux ne pouvaient être vendus dans le cadre de la saisie immobilière, demandent implicitement mais nécessairement, aux termes de leur dispositif, à la cour de statuer à nouveau sur ce point (arrêt attaqué, p. 5, pénult. §) ;

Alors que les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions des parties ; que les prétentions sont récapitulées sous forme de dispositif et la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif ; que, dans le dispositif de leurs conclusions du 19 juin 2017 visées par la cour d'appel, les époux W..., s'ils concluaient à l'infirmation du jugement entrepris les ayant, notamment, déboutés de leur demande tendant à voir déclarer irrégulière la publicité pratiquée en vue de l'audience d'adjudication du 9 mars 2017, ne reprenaient pas pour autant expressément cette demande rejetée par le juge de l'exécution ; qu'en retenant que les époux W... lui soumettaient implicitement mais nécessairement une telle demande, par la considération que leurs conclusions étaient infirmatives et qu'ils critiquaient le jugement entrepris de ce chef, aux termes d'une argumentation contestant la régularité de la publicité opérée, la cour d'appel a violé l'article 954, alinéas 1 et 2, du code de procédure civile, dans sa rédaction antérieure au décret n° 2017-891 du 6 mai 2017.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'avoir déclaré nulle la publicité affichée en vue de l'audience d'adjudication du 9 mars 2017 et dit que la vente ne pouvait être maintenue et requise au vu de cette publicité ;

Aux motifs que le commandement valant saisie immobilière délivré le 12 mai 2015 à M. et Mme W... à la requête de la société American express portait sur les lots 146, 120 et 154, le lot 120 étant constitué d'une cave, le lot 146 d'un appartement et le lot 154 d'un dégagement attenant au lot 146 et au lot 155, étant précisé que le lot 154 est décrit dans les documents versés aux débats comme étant indissociable du lot 155 dont il constitue l'unique accès et que le lot 155 n'est pas visé au commandement de payer ; que, faisant droit à la demande de M. et Mme W..., et alors que la société American express indiquait dans ses conclusions déposées à l'audience d'orientation qu'elle consentait expressément à ce que les effets du commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 12 mai 2015, soient limités aux seuls lots 120, constitué d'une cave, et 161, constitué d'un appartement de 114,40 m² provenant de la division du lot 146, le juge de l'exécution par jugement d'orientation a dit que les effets du commandement seraient reportés sur le lot 161 nouvellement créé et a autorisé la vente amiable des biens saisis, soit du lot 161 ; que, contrairement à ce que soutiennent les intimés, le juge a ainsi limité l'assiette de la saisie au seul lot 161, ladite saisie ne pouvant être poursuivie que pour obtenir la vente de ce lot, que ce soit dans le cadre de la vente amiable autorisée ou par vente forcée en cas de non-réalisation de la vente amiable ; qu'il s'ensuit qu'à l'audience de rappel, la vente amiable n'ayant pu aboutir, la vente forcée ordonnée par le juge ne portait, quelle que soit la formulation utilisée, que sur les biens sur lesquels les effets du commandement étaient reportés, à savoir le lot 161 ; que la publicité affichée en vue de la vente ordonnée à l'audience du 9 mars 2017 mentionne le lot 120 de l'état descriptif de division, constitué d'une cave, le lot 146 constitué d'un appartement et le lot 154 constitué d'un dégagement desservant les lots 146 et 155, et précise que ce lot 154 ne pourra être dissocié du lot 155 dont il forme l'unique accès ; que cette publicité est irrégulière puisque, outre le fait qu'elle ne fait pas état de la division du lot 146 en deux lots, elle porte sur des lots, à savoir les lots 120, 154 et 160, qui ne pouvaient être vendus dans le cadre de la saisie immobilière initiée par la société American express, le commandement valant saisie immobilière ne pouvant produire effet, en vertu du jugement d'orientation, que sur le lot 161 ; que les lots 154 et 160 n'ont d'ailleurs pas été visités dès lors qu'à la suite du jugement du 10 mars 2016 et de la modification du descriptif de division, les deux lots ont été matériellement dissociés du lot 161 et ne sont pas accessibles par ce dernier ; que cette irrégularité de la publicité était de nature à induire en erreur les acquéreurs potentiels et enchérisseurs sur les biens effectivement mis en vente ; que le dire déposé le 17 février 2017 par la société American express en vue de compléter le cahier des conditions de vente ne permet pas de remédier à l'erreur commise et à l'irrégularité qui en résulte dès lors que ce dire se borne à indiquer que le lot 146 a été divisé en deux lots 160 et 161, sans préciser que la saisie ne portait plus que sur le lot 161 ; que la publicité doit par conséquent être déclarée nulle ; que le jugement sera infirmé en ce sens ; que la publicité étant irrégulière, la vente ne pouvait être poursuivie et la caducité du commandement devait être constatée (arrêt attaqué, p. 5, dernier § à p. 6, § 8) ;

1) Alors que les termes du litige sont fixés par les conclusions des parties ; que, dans leurs conclusions du 19 juin 2017 visées par la cour d'appel, les débiteurs saisis critiquaient la publicité préalable à l'audience d'adjudication du 9 mars 2017 en faisant valoir qu'elle n'avait porté que sur le seul lot 161 cependant que la vente forcée avait été poursuivie, non seulement sur ce lot, mais aussi sur les lots 120, 154 et 160 ; qu'en retenant l'irrégularité de cette publicité en ce qu'elle avait porté sur les lots 120, 154, 160, et non sur le seul lot 161 auquel l'assiette de la saisie aurait prétendument été limitée, la cour d'appel a méconnu les termes du litige, en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

2) Alors que l'assiette de la saisie immobilière, en cas de pluralité de biens saisis, ne peut être réduite par le juge de l'exécution que dans les conditions fixées aux articles L. 321-6 et R. 321-12 du code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire par le prononcé d'une décision de cantonnement provisoire identifiant les biens sur lesquels les poursuites sont provisoirement suspendues, ou par la conversion partielle de la saisie en hypothèque judiciaire ; que le commandement de payer valant saisie visait, aux termes de l'arrêt attaqué (p. 2, pénult. §), les lots 120, 146 et 154 de l'immeuble en copropriété sis [...] , Paris 16e ; que le jugement d'orientation rendu le 10 mars 2016 par le juge de l'exécution, après avoir autorisé la division du lot 146 en deux lots 160 et 161, avait seulement dit que « les effets du commandement ser[aient] reportés sur le lot N° 161 nouvellement créé » puis, en cet état, avait autorisé la vente amiable du nouveau lot 161 ; que le jugement d'orientation n'avait prononcé, ni le cantonnement des effets de la saisie au lot 161, assorti de la suspension des poursuites concernant, spécifiquement, le nouveau lot 160 et les lots 120 et 154, ni la conversion partielle de la saisie en hypothèque judiciaire ; qu'en affirmant cependant que, par le jugement d'orientation, le juge de l'exécution avait limité l'assiette de la saisie au seul lot 161, pour en tirer la conséquence que la saisie ne pouvait être poursuivie qu'en vue d'obtenir la vente de ce lot, la cour d'appel a violé les articles L. 321-6 et R. 321-12 du code des procédures civiles d'exécution ;

3) Alors qu'en toute hypothèse, le jugement statuant au principal a, dès son prononcé, l'autorité de la chose jugée relativement à la contestation qu'il tranche, quand bien même il serait affecté d'une erreur de droit ; que le jugement rendu le 17 novembre 2016 par le juge de l'exécution, constatant l'échec de la vente amiable initialement autorisée, avait ordonné la vente forcée « des droits et biens immobiliers visés au commandement de payer valant saisie immobilière », à savoir tant l'ancien lot 146, ayant été divisé en deux nouveaux lots 160 et 161, d'une part, que les lots 120 et 154, d'autre part ; qu'en affirmant que la vente forcée ordonnée par le juge de l'exécution ne portait, quelle que fût la formulation utilisée, que sur le lot 161, le jugement d'orientation rendu le 10 mars 2016 ayant dit que les effets du commandement seraient reportés sur ce lot, la cour d'appel a méconnu l'autorité de la chose irrévocablement jugée s'attachant au jugement rendu le 17 novembre 2016, non frappé de recours ; qu'elle a ainsi violé les articles 1351, devenu 1355, du code civil et 480 du code de procédure civile ;

4) Alors que la publicité prévue par les articles R. 322-30 et suivants du code des procédures civiles d'exécution a pour objet d'annoncer la vente forcée et de permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possibles ; que le jugement rendu le 17 novembre 2016 par le juge de l'exécution avait ordonné la vente forcée « des droits et biens immobiliers visés au commandement de payer valant saisie immobilière », à savoir tant l'ancien lot 146, ayant été divisé en deux nouveaux lots 160 et 161, d'une part, que les lots 120 et 154, d'autre part ; que, de même, les biens adjugés le 9 mars 2017 au profit de la société International investissement étaient constitués des « lots n° 160 et 161 (nouvellement créés, anciennement 146), 120 et 154 » ; que la publicité pratiquée en vue de l'audience d'adjudication avait donc régulièrement inclus, outre le lot 161, les lots 160, 120 et 154, peu important que le jugement d'orientation rendu le 10 mars 2016 eût dit que les effets du commandement seraient reportés sur le lot 161 issu de la division du lot 146 ; qu'en déduisant néanmoins du jugement d'orientation rendu le 10 mars 2016 que la publicité pratiquée était irrégulière en ce qu'elle avait porté sur les lots 160, 120 et 154, la cour d'appel a violé les articles R. 322-30 et R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution ;

5) Alors qu'aux termes de l'article 114, alinéa 1er, du code de procédure civile, rendu applicable à la procédure de saisie immobilière par l'article R. 311-10 du code des procédures civiles d'exécution, aucun acte de procédure ne peut être déclaré nul pour vice de forme si la nullité n'en est pas expressément prévue par la loi, sauf en cas d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public ; que les dispositions de l'article R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution, relatives à la publicité de droit commun précédant la vente forcée, ne prévoient pas que les formalités qu'elles édictent devraient être observées à peine de nullité ; que, par ailleurs, s'agissant spécialement de la visite de l'immeuble, lesdites dispositions ne font pas de celle-ci une formalité substantielle ou d'ordre public mais se bornent au contraire à prévoir que l'avis affiché et publié indique, « le cas échéant, les dates et heures de visite » ; qu'en relevant que les lots 154 et 160 n'avaient pas été visités par les potentiels enchérisseurs, la cour d'appel a donc statué par un motif impropre à justifier l'annulation de la publicité pratiquée en vue de l'audience d'adjudication du 9 mars 2017, privant ainsi sa décision de base légale au regard des articles R. 311-10, R. 322-30 et R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 114 du code de procédure civile ;

6) Alors qu'aux termes de l'article 114, alinéa 2, du code de procédure civile, rendu applicable à la saisie immobilière par l'article R. 311-10 du code des procédures civiles d'exécution, la nullité d'un acte de procédure pour vice de forme ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité, même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt attaqué (p. 6, § 3, 4 et 6) que, si la publicité affichée en vue de l'audience d'adjudication du 9 mars 2017 mentionnait l'ancien lot 146 sans faire état de sa division en deux nouveaux lots 160 et 161, le poursuivant avait néanmoins corrigé cette imprécision en complétant le cahier des conditions de vente par un dire déposé le 17 février 2017, faisant état de la division du lot 146 intervenue en cours de saisie ; qu'en regardant ce dire comme ne suffisant pas à exclure tout grief, par la considération qu'il ne mentionnait pas la prétendue réduction de l'assiette de la saisie au seul lot 161, cependant que la vente forcée ordonnée le 17 novembre 2016 et l'adjudication prononcée le 9 mars 2017 avaient porté tant sur le lot 161 que sur les lots 120, 154 et 160, la cour d'appel a violé les articles R. 311-10 et R. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 114 du code de procédure civile.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris g8
28 septembre 2017 (n°17/08953)

## Textes **appliqués**

Article 954, alinéas 1 et 2, du code de procédure civile dans sa rédaction alors applicable.

Article 627 du code de procédure civile, après avis donné aux parties en application.

Article 1015 du même code.

## Les **dates clés**

- Cour de cassation Deuxième chambre civile 21-03-2019
- Cour d'appel de Paris G8 28-09-2017