28 septembre 2017
Cour d'appel de Paris
RG n° 17/08953

Pôle 4 - Chambre 8

Texte de la **décision**

Entête

Grosses délivrées RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 8

ARRÊT DU 28 SEPTEMBRE 2017

(n° 552/17 , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 17/08953

Décision déférée à la cour : jugement du 09 mars 2017 - juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Paris - RG n° 15/00354

APPELANTS

Madame [Y] [Q] épouse [N]

née le [Date naissance 1] 1973 à [Localité 1] (Russie)

[Adresse 1]

[Localité 2]

Monsieur [N] [N]

né le [Date naissance 2] 1963 à [Localité 3]

[Adresse 1]

[Localité 2]

tous deux représentés et assistés de Me Laurent Meillet de l'AARPI Talon Meillet Associés, avocat au barreau de Paris, toque : A0428

INTIMÉS

Sa American Express, agissant poursuites et diligences de son président directeur général domicilié en cette qualité audit siège

[Adresse 2]

[Localité 4]

représentée et assistée de Me Jean-Pierre Willaume, avocat au barreau de Paris, toque : B1042

Sa Banque Palatine

N° SIRET : 542 104 245 01153

[Adresse 3]

[Localité 5]

représentée par Me Bruno Amigues de l'Association Amigues, Auberty, Jouary & Pommier, avocat au barreau de Paris, toque : J114

Syndicat des copropriétaires du [Adresse 1], représenté par son syndic de copropriété, la Sarl Ma Ville Immobilier, sise [Adresse 4]

[Adresse 1]

[Localité 2]

défaillant

Sas International Investissement

N° SIRET : 354 072 944 00037

[Adresse 5]

[Localité 5]

représentée et assistée de Me Didier Nakache, avocat au barreau de Paris, toque : D1087

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 28 juin 2017, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposé, devant Madame Anne Lacquemant, conseillère faisant fonction de présidente, et, M. Gilles Malfre, conseiller.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :Mme Marie Hirigoyen, présidente de chambre

Mme Anne Lacquemant, conseillère

M. Gilles Malfre, conseiller

Greffier, lors des débats : M. Sébastien Sabathé

ARRÊT :

- réputé contradictoire

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Mme Anne Lacquemant, conseillère pour la présidente empêchée, et par M. Sébastien Sabathé, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

Faits, procédure et prétentions des parties

Selon commandement de payer aux fins de saisie immobilière délivré le 12 mai 2015, la société American Express a poursuivi la vente des droits et biens immobiliers appartenant à M. et Mme [N], situés [Adresse 1]), constitués des lots [Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 3], en exécution d'un jugement du tribunal de grande instance de Paris du 18 janvier 2013 confirmé par arrêt du 22 mai 2014.

Par jugement d'orientation du 10 mars 2016, le juge de l'exécution a mentionné que le montant retenu pour la créance de la société American Express était de 150 637,59 euros arrêté au 30 avril 2015, a taxé les frais déjà exposés par le créancier poursuivant à la somme de 4 992,23 euros, a autorisé M. et Mme [N] à procéder à la modification de l'état de division du lot [Cadastre 1] en deux lots, a dit que les effets du commandement seraient reportés sur le lot [Cadastre 4] nouvellement créé, a autorisé M. et Mme [N] à poursuivre la vente amiable des droits et biens immobiliers saisis, soit le lot [Cadastre 4], a dit que le prix de vente ne pourrait être inférieur à la somme de 900 000 euros et a dit que l'affaire serait rappelée à l'audience du 9 juin 2016.

Par jugement du 7 juillet 2016, l'affaire a été renvoyée au 29 septembre 2016 aux fins de constatation de la vente amiable.

Un état modificatif de division a été établi le 28 septembre 2016 et publié le 13 octobre 2016 au service de la publicité foncière.

La vente amiable n'ayant pas été régularisée, le juge de l'exécution, par jugement du 17 novembre 2016, a ordonné la vente forcée des droits et biens immobiliers visés au commandement valant saisie immobilière, a fixé la date d'adjudication au 9 mars 2017 à 14 heures, a statué sur les modalités de visite et de publicité et a dit que les dépens seraient compris dans les frais taxés de vente.

M. et Mme [N] ont saisi le juge de l'exécution, par conclusions déposées le 13 février 2017, aux fins de voir reporter la vente forcée fixée le 9 mars 2017 au motif que la publicité était irrégulière.

Par jugement du 9 mars 2017, le juge de l'exécution a rejeté la demande formée par M. et Mme [N] tendant à voir déclarer irrégulière la publicité pratiquée en vue de l'audience d'adjudication du 9 mars 2017, a déclaré irrecevable la demande tendant à voir régulariser devant notaire la promesse de vente consentie à la société Francesca, et a en conséquence maintenu la vente forcée des biens visés au commandement prévue pour l'audience d'adjudication du 9 mars 2017 à 14 heures.

Par jugement d'adjudication du 9 mars 2017, ont été adjugés à la société International Investissement, au prix de 1 010 000 euros, en un lot unique, les lots n° [Cadastre 5] et [Cadastre 4] (nouvellement créés, anciennement [Cadastre 1]), [Cadastre 2] et [Cadastre 3] de l'état descriptif de division de l'immeuble sis à [Adresse 1], désignés au cahier des conditions de vente.

M. et Mme [N] ont relevé appel du jugement du 9 mars 2017 (RG 15/00354) selon déclaration du 30 avril 2017.

Par acte d'huissier du 3 mai 2017, ils ont fait citer en intervention forcée la société International Investissement, adjudicataire, qui n'était pas partie en première instance

Moyens

Par conclusions du 19 juin 2017, M. et Mme [N] demandent à la cour de :

à titre principal,

- ordonner la jonction de l'instance en intervention forcée avec l'instance principale,

- infirmer purement et simplement le jugement entrepris,

- annuler purement et simplement la vente par adjudication des lots n°[Cadastre 2], [Cadastre 3] et [Cadastre 5],

à titre subsidiaire,

- rectifier l'erreur matérielle contenue dans le jugement,

en conséquence,

- maintenir la vente forcée des droits immobiliers visés au commandement de payer valant saisie immobilière après publication du jugement rendu le 10 mars 2016 du seul lot n°[Cadastre 4] sur lequel ses effets ont été reportés de manière définitive,

- dire et juger que les lots n°[Cadastre 2], [Cadastre 3] et [Cadastre 5] ne sont jamais sortis de leur patrimoine,

à titre infiniment subsidiaire,

- ordonner la réintégration des lots n°[Cadastre 2], [Cadastre 3] et [Cadastre 5] dans leur patrimoine,

à titre encore plus subsidiaire, et dans l'hypothèse où il ne serait pas fait droit à la demande de M. et Mme [N],

- condamner la société American Express à leur verser la somme de 87 841,63 euros (1 097 841,63 euros-1 010 000 euros), à titre de dommages-intérêts, sur le fondement de l'article 1240 du code civil,

en toute hypothèse,

- donner acte à Mme [N] de ce qu'elle se réserve d'engager la responsabilité de la société American Express,

- condamner la société American Express à leur payer la somme de 50 000 euros pour préjudice moral,

- condamner encore la société American Express à leur payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner enfin la société American Express aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître Laurent Meillet conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions du 27 juin 2017, la société American Express demande à la cour de :

- déclarer caduque, par application des articles 902 et 911 du code de procédure civile, la déclaration d'appel formée par M. et Mme [N] le 30 avril 2017 ;

- déclarer irrecevable, par application de l'article R. 322-60 du code des procédures civiles d'exécution, l'appel formée par M. et Mme [N] à l'encontre du jugement d'adjudication du 9 mars 2017 ;

- dire et juger irrecevable l'appel du jugement d'incident rendu le matin du 9 mars 2017 en ce qu'il porte sur des demandes nouvelles au sens des articles 564 et 565 du code de procédure civile ;

- confirmer purement et simplement le jugement rendu le matin du 9 mars 2017 en ce qu'il a rejeté la demande des époux [N] tendant à faire déclarer irrégulière la publicité pratiquée en vue de l'audience d'adjudication du 9 mars 2017, a déclaré irrecevable la demande tendant à passer devant notaire la promesse de vente consentie à la société Francesca et

en conséquence a maintenu la vente forcée des droits et biens immobiliers visés au commandement de payer valant saisie du 12 mai 2015 pour l'audience du 9 mars 2017 à 14 heures ;

- débouter M. et Mme [N] de toutes leurs demandes ;

- les condamner solidairement à lui payer la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouvrés directement pour ceux le concernant par Maître Jean-Pierre Willaume, dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions du 27 juin 2017, la société International Investissement, adjudicataire, soulève l'irrecevabilité de l'appel sur le fondement de l'article R. 322-60 du code des procédures civiles d'exécution si celui-ci porte sur le jugement d'adjudication, et sur le fondement des articles 564 et 565 du code de procédure civile s'il porte sur le jugement ayant statué sur l'incident. Elle demande en tout état de cause le débouté de l'ensemble des demandes de M. et Mme [N] et la condamnation solidaire de ces derniers à lui payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens d'appel.

La société Banque Palatine, créancier inscrit, a constitué avocat le 11 mai 2017 mais n'a pas conclu.

Le syndicat des copropriétaires, créancier inscrit, cité à personne habilitée selon acte d'huissier du 21 juin 2017, n'a pas constitué avocat.

Motivation

SUR CE

- Sur la recevabilité de l'appel

En vertu de l'article R. 322-60 alinéa 2 du code des procédures civiles d'exécution, seul le jugement qui statue sur une contestation est susceptible d'appel.

L'appel a été formé à l'encontre du jugement rendu le 9 mars 2017 sous le numéro RG 15/00354.

Si deux jugements ont été rendus à cette date sous le numéro 15/00354, à savoir le jugement sur l'incident relatif à la publicité, après que l'affaire a été plaidée à l'audience du 2 mars 2017, et le jugement d'adjudication, M. et Mme [N] ont joint à leur déclaration d'appel le jugement ayant statué sur l'incident. Seul ce jugement est par conséquent concerné par la déclaration d'appel.

L'appel, qui ne porte pas sur le jugement d'adjudication mais sur le jugement ayant statué sur la publicité, est par conséquent recevable. Il importe peu à cet égard que les appelants critiquent dans leurs conclusions le jugement prononçant l'adjudication des biens, qui ne fait pas l'objet de l'appel formé le 30 avril 2017, et forment à ce titre certaines demandes dont l'irrecevabilité est soulevée et sera examinée.

- Sur le moyen pris de la caducité de l'appel

L'affaire étant instruite selon la procédure prévue à l'article 905 du code de procédure civile, les dispositions des articles 902 et 911 du même code ne sont pas applicables, de sorte que la caducité prévue par ces dernières dispositions faute pour l'appelant de respecter les délais d'un mois et de trois mois pour notifier la déclaration d'appel et ses conclusions, n'est pas encourue en l'espèce.

Le moyen pris de la caducité de l'appel sera rejeté.

- Sur l'incident relatif à la publicité

M. et Mme [N] 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.

Le commandement valant saisie immobilière délivré le 12 mai 2015 à M. et Mme [N] à la requête de la société American Express portait sur les lots [Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 3], le lot [Cadastre 2] étant constitué d'une cave, le lot [Cadastre 1] d'un appartement et le lot [Cadastre 3] d'un dégagement attenant au lot [Cadastre 1] et au lot [Cadastre 6], étant précisé que le lot [Cadastre 3] est décrit dans les documents versés aux débats comme étant indissociable du lot [Cadastre 6] dont il constitue l'unique accès et que le lot [Cadastre 6] n'est pas visé au commandement de payer.

Faisant droit à la demande de M. et Mme [N], 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 [Cadastre 2], constitué d'une cave, et [Cadastre 4], constitué d'un appartement de 114,40 m² provenant de la division du lot [Cadastre 1], le juge de l'exécution par jugement d'orientation a dit que les effets du commandement seraient reportés sur le lot [Cadastre 4] nouvellement créé et a autorisé la vente amiable des biens saisis, soit du lot [Cadastre 4]. Contrairement à ce que soutiennent les intimés, le juge a ainsi limité l'assiette de la saisie au seul lot [Cadastre 4], 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.

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 [Cadastre 4].

La publicité affichée en vue de la vente ordonnée à l'audience du 9 mars 2017 mentionne le lot [Cadastre 2] de l'état descriptif de division, constitué d'une cave, le lot [Cadastre 1] constitué d'un appartement et le lot [Cadastre 3] constitué d'un dégagement desservant les lots [Cadastre 1] et [Cadastre 6], et précise que ce lot [Cadastre 3] ne pourra être dissocié du lot [Cadastre 6] dont il forme l'unique accès.

Cette publicité est irrégulière puisque, outre le fait qu'elle ne fait pas état de la division du lot [Cadastre 1] en deux lots, elle porte sur des lots, à savoir les lots [Cadastre 2], [Cadastre 3] et [Cadastre 5], qui ne pouvaient être vendus dans le cadre de la saisie immobilière initiée par la société American Express, le commandement valant saisie ne pouvant produire effet, en vertu du jugement d'orientation, que sur le lot [Cadastre 4]. Les lots [Cadastre 3] et [Cadastre 5] 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 [Cadastre 4] et ne sont pas accessibles par ce dernier.

Cette irrégularité de la publicité était de nature à induire en erreur les acquéreurs potentiels et enchérisseurs sur les biens effectivement mis en vente.

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 [Cadastre 1] a été divisé en deux lots [Cadastre 5] et [Cadastre 4], sans préciser que la saisie ne portait plus que sur le lot [Cadastre 4].

La publicité doit par conséquent être déclaré nulle. Le jugement sera infirmé en ce sens.

La publicité étant irrégulière, la vente ne pouvait être poursuivie et la caducité du commandement devait être constatée.

C'est en revanche, à juste titre que le premier juge a déclaré irrecevable la demande tendant à régulariser devant notaire la promesse de vente consentie par M. et Mme [N] à la société Francesca, une telle demande ne relevant plus de ses pouvoirs.

- Sur les autres demandes

La cour, saisie de l'appel du jugement ayant statué sur un incident préalablement à l'adjudication, n'a aucun pouvoir pour annuler la vente sur adjudication des lots [Cadastre 2], [Cadastre 3] et [Cadastre 5] ou pour statuer sur la propriété de ces lots. Les demandes formées à ce titre par M. et Mme [N], qui ont par ailleurs formé un pourvoi le 19 juin 2016 à l'encontre du jugement d'adjudication, seront déclarées irrecevables.

Les demandes de dommages-intérêts en réparation du préjudice financier et du préjudice moral allégués par les appelants en raison de de la vente des lots [Cadastre 5], [Cadastre 2] et [Cadastre 3], ne relèvent pas davantage des pouvoirs de la cour et seront également déclarées irrecevables.

Il n'y a pas lieu de donner acte à Mme [N] de ce qu'elle se réserve le droit d'engager la responsabilité de la société American Express.

- Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

La société American Express qui succombe au principal sera condamnée aux dépens et à payer à M. et Mme [N] la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, toute autre demande formée de ce chef étant rejetée.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Déclare l'appel recevable ;

Rejette le moyen pris de la caducité de l'appel ;

Infirme le jugement sauf en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande tendant à régulariser la vente selon la promesse de vente consentie par M. et Mme [N] à la société Francesca ;

Et statuant à nouveau du chef des dispositions infirmées,

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 ;

Y ajoutant,

Déclare irrecevables les autres demandes formées par M. et Mme [N] ;

Condamne la société American Express à payer à M. et Mme [N] la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette toute autre demande ;

Condamne la société American Express aux dépens qui pourront être recouvrés selon les modalités de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIERPOUR LA PRÉSIDENTE EMPÊCHÉE

Décision **de la Cour de cassation**

Cour de cassation Deuxième chambre civile 21 mars 2019

VOIR LA DÉCISION

Les **dates clés**

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