

13 janvier 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-18.155

Deuxième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C200076

Titres et sommaires

SAISIE IMMOBILIERE - Adjudication - Mesures de publicité - Irrégularité - Portée

Les actes de publicité préalable à l'adjudication prévues à l'article R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution constituent une formalité substantielle, sanctionnée par une nullité pour vice de forme qui ne peut être prononcée qu'à charge pour celui qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité

Texte de la décision

Entête

CIV. 2

CM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 13 janvier 2022

Cassation

M. PIREYRE, président

Arrêt n° 76 F-B

Pourvoi n° X 20-18.155

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 JANVIER 2022

1°/ M. [O] [Y],

2°/ Mme [C] [F], épouse [Y],

tous deux domiciliés [Adresse 6] (Suisse),

ont formé le pourvoi n° X 20-18.155 contre l'arrêt rendu le 30 janvier 2020 par la cour d'appel de Nîmes (2e chambre, section A), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Crédit immobilier de France développement, société anonyme, dont le siège est [Adresse 5], venant aux droits de la société Crédit immobilier de France Rhône-Alpes-Auvergne,

2°/ à la société BNP Paribas Personal Finance, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1], actuellement situé [Adresse 3],

3°/ au le comptable du centre des finances publiques de [Localité 7], dont le siège est [Adresse 2], agissant sous l'autorité du directeur général des finances publiques,

4°/ à M. [J] [V], domicilié [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Jollec, conseiller référendaire, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de M. et Mme [Y], de la SCP Marc Lévis, avocat de la société Crédit immobilier de France développement, venant aux droits de la société Crédit immobilier de France Rhône-Alpes-Auvergne, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. [V], et l'avis de M. Aparisi, avocat général, après débats en l'audience publique du 24 novembre 2021 où étaient présents M. Pireyre, président, Mme Jollec, conseiller référendaire rapporteur, Mme Martinel, conseiller doyen, et Mme Thomas, greffier de chambre,

la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 30 janvier 2020), sur des poursuites à fin de saisie immobilière engagées par le Crédit immobilier de France développement (la banque) sur le fondement d'un commandement de payer du 10 février 2016, un juge de l'exécution a, par un jugement d'orientation du 14 décembre 2017, dit n'y avoir lieu à prononcer la nullité du commandement et du cahier des conditions de vente déposé au greffe le 6 juin 2016, dit n'y avoir lieu à constater la caducité du commandement et autorisé la vente amiable du bien immobilier.
2. Par jugement du 5 juillet 2018, la reprise de la procédure sur vente forcée a été ordonnée et la date de l'adjudication fixée au 6 décembre 2018.
3. Par ordonnance sur requête du 21 novembre 2018, un huissier de justice a été autorisé à pénétrer dans le bien immobilier pour actualiser le procès-verbal descriptif.
4. M. [Y] et Mme [F] ont saisi un juge de l'exécution d'une demande de nullité des annonces légales et affiches publiées à l'initiative du créancier poursuivant et ont ensuite assigné la banque en rétractation de l'ordonnance sur requête du 21 novembre 2018. Les procédures ont été jointes. M. [V], l'adjudicataire, est intervenu volontairement à l'instance devant la cour d'appel.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. M. [Y] et Mme [F] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à prononcer la nullité de l'annonce légale et de l'affiche apposée au greffe et de rejeter subséquemment leur demande tendant à prononcer la caducité du commandement de payer valant saisie, alors « que le non-respect des conditions de publicité préalable à l'adjudication sur saisie immobilière est une cause de nullité lorsqu'il a causé un grief à celui qui s'en prévaut ; qu'en opposant que les formalités des articles R. 322-31 et suivants du code des procédures civiles d'exécution n'étaient pas prescrites à peine de nullité, la cour d'appel a violé les articles R. 311-10, R. 311-11, R. 322-30 et R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 114 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles R. 311-10, R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution et 114 du code de procédure civile :

6. Conformément à l'article R. 311-10 du code des procédures civiles d'exécution, la nullité des actes de la procédure de saisie immobilière est régie par les articles 112 à 116 du code de procédure civile, figurant à la section IV du chapitre II du

titre V du livre premier du code de procédure civile.

7. Selon l'article R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution, relatif à la publicité de droit commun en matière d'adjudication, il incombe au créancier poursuivant, un ou deux mois avant l'audience d'adjudication, d'annoncer la vente forcée. Il rédige un avis, en assure le dépôt au greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché sans délai dans les locaux de la juridiction, à un emplacement aisément accessible au public, et fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de l'immeuble saisi.

8. Selon l'article R. 322-30 du code des procédures civiles d'exécution, cette publicité a pour objet de permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible.

9. Il en résulte que les actes de publicité préalable à l'adjudication constituent une formalité substantielle, sanctionnée par une nullité pour vice de forme qui ne peut être prononcée qu'à charge pour celui qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité.

10. Pour débouter M. [Y] et Mme [F] de leur demande de nullité de l'annonce légale et de l'affiche apposée au greffe et de leur demande subséquente de caducité du commandement, l'arrêt, après avoir constaté que les dispositions des articles R. 322-31 à R. 322-36 du code des procédures civiles d'exécution ne sont pas prescrites à peine de nullité et que la formalité contestée n'est pas une formalité substantielle, retient qu'aucune nullité des actes de publicité ne peut prospérer.

11. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Moyens

Et sur le premier moyen, pris en ses deuxième, troisième et quatrième branches

Énoncé du moyen

12. M. [Y] et Mme [F] font le même grief à l'arrêt, alors :

« 2°/ que le non-respect des conditions de publicité préalable à adjudication sur saisie immobilière est une cause de nullité lorsqu'il a causé un grief à celui qui s'en prévaut ; qu'en l'espèce, M. et Mme [Y] faisaient valoir que les actes de publicité de la saisie visaient des dépendances qui n'existaient pas, des entrées situées à des adresses inexistantes, et des parcelles non comprises dans le périmètre de la saisie ; qu'ils expliquaient que ces erreurs étaient source de confusion pour les enchérisseurs, qu'elles avaient pu dissuader nombre de candidats à l'adjudication, et qu'elles avaient abouti à vendre le bien très en dessous de son prix de marché ; qu'en opposant que les règles de publicité préalable à l'adjudication sur saisie immobilière ne constituaient pas une formalité substantielle, sans rechercher si les irrégularités que dénonçaient M. et Mme [Y] ne leur avaient pas causé un grief, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles R. 311-10, R. 311-11, R. 322-30 et R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution, et 114 du code de procédure civile ;

3°/ que le non-respect des conditions de publicité préalable à adjudication sur saisie immobilière est une cause de nullité lorsqu'il a causé un grief à celui qui s'en prévaut ; qu'il importe peu à cet égard que l'erreur de désignation des biens saisis dans les actes de publicité fût la même que celle figurant dans les autres actes de la procédure de saisie ; qu'en ajoutant en l'espèce que la désignation des biens figurant dans les actes de publicité était identique à celle figurant dans le commandement valant saisie et dans le cahier des conditions de vente, la cour d'appel a statué par un motif inopérant, privant sa décision de base légale au regard des articles R. 311-10, R. 311-11, R. 322-30 et R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution, et 114 du code de procédure civile ;

4°/ que les actes de publicité préalable à l'adjudication sur saisie immobilière doivent comporter une désignation exacte de l'immeuble saisi ; qu'en relevant encore que les actes de publicité contenaient une description sommaire conforme à l'article R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution, sans rechercher, comme il lui était demandé, si cette description correspondait à la situation réelle des biens objet de la saisie, la cour d'appel a statué par un motif inopérant, privant sa décision de base légale au regard des articles R. 311-10, R. 311-11, R. 322-30 et R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution, et 114 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse au moyen

Vu les articles R. 322-31 du code de procédures civiles d'exécution et 114 du code de procédure civile :

13. Selon le premier de ces textes, les actes de publicité préalable à l'adjudication doivent notamment mentionner la désignation de l'immeuble saisi et une description sommaire indiquant sa nature, son occupation éventuelle et tous éléments connus relatifs à sa superficie ainsi que, le cas échéant, les dates et heures de visite une description sommaire du bien.

14. La désignation et la description du bien doivent être exemptes d'erreurs et correspondre à la réalité au bien saisi.

15. Pour débouter M. [Y] et Mme [F] de leur demande tendant à voir prononcer la nullité de l'annonce légale et de l'affiche apposée au greffe et rejeter subséquentement leur demande tendant à voir prononcer la caducité du commandement de payer valant saisie, l'arrêt retient encore que les actes de publicité sont identiques à la désignation des biens saisis tels que figurant dans le commandement et le cahier des conditions de vente et contiennent une description sommaire conforme à l'article R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution.

16. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si la description du bien dans les actes de publicité correspondait à sa description réelle et non à celle figurant dans le commandement valant saisie et dans le cahier des conditions de vente et, le cas échéant, de rechercher si une telle erreur de description du bien avait causé un grief à M. [Y] et à Mme [F], la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

Dispositif

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

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 janvier 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Nîmes ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Condamne la société Crédit immobilier de France développement aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par la société Crédit immobilier de France développement et par M. [V] et condamne la société Crédit immobilier de France développement à payer à M. [Y] et Mme [F] 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, prononcé par le président en son audience publique du treize janvier deux mille vingt-deux, et signé par lui et Mme Martinel, conseiller doyen, en remplacement du conseiller rapporteur empêché, conformément aux dispositions des articles 452 et 456 du code de procédure civile.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [Y]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par M. et Mme [Y], encourt la censure ;

EN CE QU' il a rejeté comme mal fondée leur demande tendant à voir prononcer la nullité de l'annonce légale et de l'affiche apposée au greffe, et rejeté subséquemment leur demande tendant à voir prononcer la caducité du commandement de payer valant saisie ;

ALORS QUE, premièrement, le non-respect des conditions de publicité préalable à l'adjudication sur saisie immobilière est une cause de nullité lorsqu'il a causé un grief à celui qui s'en prévaut ; qu'en opposant que les formalités des articles R. 322-31 et suivants du code des procédures civiles d'exécution n'étaient pas prescrites à peine de nullité, la cour d'appel a violé les articles R. 311-10, R. 311-11, R. 322-30 et R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 114 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, deuxièmement, le non-respect des conditions de publicité préalable à adjudication sur saisie immobilière est une cause de nullité lorsqu'il a causé un grief à celui qui s'en prévaut ; qu'en l'espèce, M. et Mme [Y] faisaient valoir que les actes de publicité de la saisie visaient des dépendances qui n'existaient pas, des entrées situées à des adresses inexistantes, et des parcelles non comprises dans le périmètre de la saisie ; qu'ils expliquaient que ces erreurs étaient source de confusion pour les enchérisseurs, qu'elles avaient pu dissuader nombre de candidats à l'adjudication, et qu'elles avaient abouti à vendre le bien très en dessous de son prix de marché ; qu'en opposant que les règles de publicité préalable à l'adjudication sur saisie immobilière ne constituaient pas une formalité substantielle, sans rechercher si les irrégularités que dénonçaient M. et Mme [Y] ne leur avaient pas causé un grief, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles R. 311-10, R. 311-11, R. 322-30 et R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution, et 114 du code de procédure civile ;

ALORS QUE, troisièmement, le non-respect des conditions de publicité préalable à adjudication sur saisie immobilière est une cause de nullité lorsqu'il a causé un grief à celui qui s'en prévaut ; qu'il importe peu à cet égard que l'erreur de désignation des biens saisis dans les actes de publicité fût la même que celle figurant dans les autres actes de la procédure de saisie ; qu'en ajoutant en l'espèce que la désignation des biens figurant dans les actes de publicité était identique à celle figurant dans le commandement valant saisie et dans le cahier des conditions de vente, la cour d'appel a statué par un motif inopérant, privant sa décision de base légale au regard des articles R. 311-10, R. 311-11, R. 322-30 et R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution, et 114 du code de procédure civile ;

ET ALORS QUE, quatrièmement, les actes de publicité préalable à l'adjudication sur saisie immobilière doivent comporter une désignation exacte de l'immeuble saisi ; qu'en relevant encore que les actes de publicité contenaient une description sommaire conforme à l'article R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution, sans rechercher, comme il lui était

demandé, si cette description correspondait à la situation réelle des biens objet de la saisie, la cour d'appel a statué par un motif inopérant, privant sa décision de base légale au regard des articles R. 311-10, R. 311-11, R. 322-30 et R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution, et 114 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué, critiqué par M. et Mme [Y], encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté leur demande en rétractation de l'ordonnance rendue le 21 novembre 2018 sur requête du Crédit immobilier de France Développement, dit sans objet leur demande en annulation du procès-verbal descriptif complémentaire, et rejeté leur demande tendant à voir prononcer la caducité du commandement de payer valant saisie ;

ALORS QUE, premièrement, dès lors que le juge de l'exécution est saisi d'une requête, dans le cadre d'une procédure non-contradictoire, il doit vérifier que les circonstances exigent que cette mesure ne soit pas prise contradictoirement ; qu'en opposant, pour écarter les règles relatives au respect de la contradiction, que les articles L. 322-2 et R. 322-1 du code des procédures civiles d'exécution permettaient à l'huissier de justice de pénétrer dans les lieux saisis sans autorisation préalable du juge judiciaire, et en refusant de vérifier que le recours à une procédure non contradictoire était justifié, l'arrêt a violé les articles 16 et 493 du code de procédure civile ;

ET ALORS QUE, deuxièmement, l'ordonnance rendue sur requête doit être présentée avec la requête à celui qui la subit, préalablement à l'exécution de la mesure ; qu'en opposant que la méconnaissance des articles 493 et suivants du code de procédure civile n'avait causé aucun grief à M. et Mme [Y], la cour d'appel a statué par un motif inopérant, en violation des articles 16 et 495 du code de procédure civile.

Décision attaquée

Cour d'appel de nîmes
30 janvier 2020 (n°19/00429)

Textes appliqués

Articles R. 322-31 du code de procédures civiles d'exécution et 114 du code de procédure civile.

Articles R. 311-10, R. 322-31 du code des procédures civiles d'exécution et 114 du code de procédure civile.

Les dates clés

- Cour de cassation Deuxième chambre civile 13-01-2022
- Cour d'appel de Nîmes 30-01-2020