

Cour de cassation

Chambre civile 2

Audience publique du 22 juin 2017

N° de pourvoi: 16-12.882

ECLI:FR:CCASS:2017:C200970

Publié au bulletin

Cassation partielle sans renvoi

Mme Flise (président), président

SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que sur des poursuites de saisie immobilière diligentées par la caisse de crédit mutuel de Ligné contre M. et Mme X..., un juge de l'exécution a, par un jugement d'orientation, autorisé ces derniers à vendre le bien saisi à l'amiable et taxé l'état de frais de M. B..., avocat du créancier poursuivant, à une certaine somme ; que le jugement accordant aux débiteurs un délai supplémentaire pour procéder à la vente a taxé à nouveau ces frais à une somme revalorisée de 3 930, 95 euros ; qu'à l'audience de rappel de l'affaire, le juge de l'exécution a constaté qu'un acte de vente, reçu par M. Y..., notaire associé de la SCP Bruno Y... et Jérôme C... (la SCP de notaires), avait été conclu avec M. Z... et Mme A... (les consorts Z... A...), conformément aux conditions qu'il avait fixées et que le prix de vente avait été consigné ; que M. B..., après avoir reçu la somme correspondant aux frais taxés, a engagé devant le juge de l'exécution une action contre les consorts Z... A... et la SCP de notaires aux fins de les voir condamnés au paiement d'une somme de 7 199, 92 euros au titre de ses émoluments ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu les articles L. 322-4, R. 322-21 et R. 322-24 du code des procédures civiles d'exécution ;

Attendu que l'acte de vente amiable sur autorisation judiciaire d'un immeuble saisi n'est

établi par le notaire que sur justification du paiement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, des frais de poursuite qui ont été taxés à la demande du créancier poursuivant par le juge de l'exécution ayant autorisé la vente amiable ;

Attendu que pour rejeter les demandes de M. B..., l'arrêt retient que les parties à l'acte de vente ont expressément dérogé aux dispositions du second alinéa de l'article R. 322-24 du code des procédures civiles d'exécution selon lesquelles « les frais taxés sont directement versés par l'acquéreur en sus du prix de vente » par la clause suivante : « les frais de vente (...) sont à la charge exclusive de l'acquéreur qui s'y oblige, à l'exception des frais de poursuite de la procédure de saisie immobilière à la charge du vendeur » ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les parties à l'acte de vente ne pouvaient déroger aux dispositions impératives du second alinéa de l'article R. 322-24 du code des procédures civiles d'exécution, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article R. 322-25 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 1351, devenu 1355, du code civil ;

Attendu que pour rejeter les demandes de M. B..., l'arrêt retient encore que le juge de l'exécution ayant constaté que les conditions fixées par l'article 58 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 aujourd'hui codifié sous l'article R. 322-25 du code des procédures civiles d'exécution, étaient réunies, y compris implicitement celles de l'article 57 du dit décret devenu l'article R. 322-24 dudit code, il ne pouvait ensuite par le jugement frappé d'appel revenir sur les clauses de la vente par lui validées et librement adoptées par les parties à cet acte ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le jugement, par lequel le juge de l'exécution a constaté que la vente amiable avait été conclue conformément aux conditions qu'il avait fixées et que le prix de vente avait été consigné, n'a pas statué sur la validité de la clause par laquelle les parties avaient entendu mettre les frais de poursuite de la saisie immobilière à la charge du vendeur, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

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

Attendu que seuls étant à la charge des acquéreurs les frais taxés par le juge de l'exécution dans le jugement autorisant la vente amiable ou accordant un délai supplémentaire pour y procéder, M. B..., qui a bénéficié, concomitamment à l'acte de vente, d'une consignation, à son profit, d'une somme correspondant au montant des frais qui avaient été taxés par le juge de l'exécution, n'est pas recevable à réclamer la condamnation des acquéreurs et du notaire ayant dressé l'acte de vente au paiement d'autres frais de poursuites ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la troisième branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté M. B... de toutes ses demandes dirigées contre la SCP Bruno Candie-Jérôme Traillard, l'arrêt rendu le 15 décembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ;

Dit n'y avoir lieu à renvoi sur ce point ;

Déclare irrecevable M. B... en sa demande en paiement de ses émoluments dirigée contre la SCP Y... et C... et M. Z... et Mme A... ;

Rejette le surplus des demandes de M. B... ;

Condamne M. B... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. B... ; le condamne à payer à la société Y... et C... la somme de 3 000 euros et à M. Z... et Mme A... 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-deux juin deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils, pour M. Tchimbou Ouahouo.

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté M. Alexis B... de toutes ses demandes dirigées contre M. Z..., Mme A... et la SCP Y... et C... ;

AUX MOTIFS QUE l'acte de vente de l'immeuble sis..., cadastré section BD n° 72 pour une contenance de 5 a 37 ca dans le lotissement dit Le domaine de la Chabossière, a été reçu le 12 mai 2011 par M. Y..., notaire ; que cette vente amiable avait été autorisée par le juge de l'exécution par jugement d'orientation du 19 novembre 2010 au prix plancher de 300. 000 euro, les dépens étant employés en frais privilégiés de vente et l'état de frais de

M. B..., avocat du créancier poursuivant taxés à la somme de 2. 483, 37 euro ; que cet état de frais a été, par un second jugement accordant un délai supplémentaire pour la réitération de la vente, taxé à la somme de 3. 930, 95 euro ; que les parties à l'acte ont expressément dérogé aux dispositions du second alinéa de l'article R 322-24 du code des procédures civiles d'exécution selon lesquelles « les frais taxés sont directement versés par l'acquéreur en sus du prix de vente » par la clause suivante insérée au paragraphe de l'acte « charges et conditions » : « Frais : les frais de vente (...) sont à la charge exclusive de l'acquéreur qui s'y oblige, à l'exception des frais de poursuite de la procédure de saisie immobilière à la charge du vendeur » ; qu'alors au surplus que le juge de l'exécution a lui-même, le 20 mai 2011, après avoir rappelé que, « à la lecture des pièces du dossier, il paraît que l'acte de vente contracté au-delà du prix plancher est conforme aux conditions fixées judiciairement. De même, le prix de 325. 000 euros est consigné », a constaté que les conditions fixées par le texte susvisé, à savoir l'article 58 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 aujourd'hui codifié sous l'article R 322-25 du code des procédures civiles d'exécution étaient réunies, y compris implicitement celles de l'article 57 dudit décret devenu l'article R 322-24 dudit code, il ne pouvait ensuite par le jugement dont appel revenir sur les clauses de la vente par lui validées et librement adoptées par les parties à cet acte ; qu'ainsi, le jugement sera infirmé et les demandes de M. B... rejetées ;

1. ALORS QU'aux termes de l'article R. 322-24 du code des procédures civiles d'exécution relatif à la vente amiable d'un immeuble autorisée dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière, les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente ; que le notaire qui constate la vente dans ce cadre ne peut déroger à cette disposition pour faire peser les frais de poursuite sur le débiteur saisi ; qu'en jugeant néanmoins le contraire, pour donner effet à la stipulation de l'acte notarié du 12 mai 2011 constatant la vente de l'immeuble des époux X..., qui dispensait le vendeur des frais de poursuite de la procédure de saisie immobilière, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

2. ALORS QUE le jugement constatant la consignation du prix de vente et ordonnant la radiation des inscriptions d'hypothèques et privilèges sur l'immeuble, en suite de la constatation de la vente par acte notarié, ne peut avoir pour effet de purger cet acte de l'irrégularité résultant de la stipulation prévoyant que l'acquéreur serait dispensé du paiement des frais taxés ; qu'en jugeant néanmoins que le juge de l'exécution ne pouvait rétablir la charge des frais taxés en les imputant aux acquéreurs en conséquence du jugement du 20 mai 2011 ayant constaté la vente, la cour d'appel a violé les articles R. 322-24 et R. 322-25 du code des procédures civiles d'exécution ;

3. ALORS QUE, en toute hypothèse, M. B... faisait valoir que le notaire avait commis une faute engageant sa responsabilité à son égard en dispensant les acquéreurs du paiement des frais taxés, en contravention des dispositions de l'article R. 322-24 du code des procédures civiles d'exécution ; qu'en ne recherchant pas, nonobstant l'éventuelle régularité de la vente, si le notaire avait ainsi engagé sa responsabilité à l'égard de M. B..., avocat du créancier poursuivant, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé, ensemble l'article 1382 du code civil en sa rédaction applicable en l'espèce. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 15 décembre 2015

