

**Cour de cassation**

**Chambre civile 2**

**Audience publique du 22 juin 2017**

**N° de pourvoi: 16-18.901**

ECLI:FR:CCASS:2017:C200975

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**Mme Flise (président), président**

Me Balat, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article L. 111-8 du code des procédures civiles d'exécution ;

Attendu qu'il résulte de ce texte, que les frais de poursuite sont l'accessoire de la dette pour le paiement de laquelle a été diligentée la procédure de saisie immobilière ; que dès lors, le créancier saisissant, bien qu'ayant été désintéressé des causes du commandement en principal par le saisi, est fondé à continuer les poursuites de saisie immobilière contre celui-ci tant qu'il n'a pas obtenu le règlement desdits frais ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que sur des poursuites à fin de saisie immobilière engagées par le syndicat principal des copropriétaires de la résidence square Cocteau et le syndicat secondaire bâtiment B3 des copropriétaires de la résidence square Cocteau (les syndicats) à l'encontre de Mme X..., un jugement d'orientation a rejeté la demande tendant à voir ordonner la vente forcée de l'immeuble saisi pour le recouvrement des seuls frais de poursuite ;

Attendu que pour confirmer ce jugement, l'arrêt retient que Mme X... ayant réglé la créance en principal, il ne peut plus y avoir de distribution du prix, sans laquelle la vente forcée du bien saisi ne peut être ordonnée ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

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

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande de vente forcée, l'arrêt rendu le 14 avril 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer aux syndicats 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 Me Balat, avocat aux Conseils, pour le syndicat principal du syndicat des copropriétaires de la résidence square Cocteau et le syndicat secondaire bâtiment B3 du syndicat des copropriétaires de la résidence square Cocteau

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement du 4 novembre 2015 en ce qu'il a rejeté la demande de vente forcée ;

AUX MOTIFS QUE le syndicat principal et le syndicat secondaire soutiennent que la créance n'est pas réglée en ce que les frais exposés pour parvenir à la vente du bien ne sont pas apurés alors même qu'ils ont la nature d'accessoire de la créance ; que Mme X... argue de ce que la poursuite de la procédure d'exécution au titre des seuls frais exposés est excessive ; qu'elle ne conclut pas sur les moyens de droit développés par l'appelant ; que le commandement de payer valant saisie a été délivré à Mme X... pour la somme de 9.007,01 € outre intérêts postérieurs au 31 mars 2014 et sauf mémoire ; que ce commandement précise expressément valoir pour « tous frais conséquents faits ou à faire susceptibles d'être avancés pour le recouvrement de la créance et la conservation du gage » ; qu'il n'est pas dénié que les frais de poursuite -procès-verbal de description de l'immeuble, diagnostics, frais de signification, de publication...- constituent des accessoires de la créance puisque que nécessaires au recouvrement de celle-ci lorsque la voie de la

vente forcée a été choisie ; qu'il en découle que le bien saisi est indisponible y compris pour les accessoires de la créance ; qu'aux termes de l'article L. 111-8 du code des procédures civiles d'exécution portant dispositions générales en matière de voies d'exécution « les frais de l'exécution forcée sont à la charge du débiteur sauf s'il est manifeste qu'ils n'étaient pas nécessaires au moment où ils ont été exposés » ; qu'au cas présent, les frais dont s'agit se chiffrent à la somme de 2.897,82 € somme non contrariée en défense ; qu'ils découlent légitimement de la voie d'exécution engagée ; que ces frais n'ont pas été réglés par Mme X... ; que néanmoins, aux termes de l'article L. 311-1 du code des procédures civiles d'exécution « la saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur en vue de la distribution du prix » ; qu'aux termes de l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution « seuls sont admis à faire valoir leurs droits sur le prix de la vente le créancier poursuivant, les créanciers inscrits sur l'immeuble saisi à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, les créanciers inscrits sur l'immeuble avant la publication du titre de vente [...] » ; que la distribution du prix revient à remettre au créancier le montant de sa créance ; que les frais quand bien même ils seraient analysés comme accessoires de la créance sont payés avant toute distribution par l'adjudicataire ; qu'il n'y a donc pas de distribution lorsque le poursuivant recherche le seul paiement des frais ; que la Cour de cassation dans son avis du 16 mai 2008 a indiqué que saisie immobilière et distribution du prix constituaient les deux phases d'une même procédure ; qu'en conséquence, et parce qu'il n'y a pas de distribution du prix lorsque la créance a été soldée en capital, le créancier ne peut prétendre à vente forcée au seul titre des frais non apurés par le débiteur ; qu'il en résulte que le créancier doit mettre en oeuvre une autre voie d'exécution ;

ALORS, D'UNE PART, QUE les frais sont l'accessoire de la dette et sont donc soumis au même régime de recouvrement forcé ; qu'en rejetant la demande de vente forcée du bien immobilier de Mme X... formée par les syndicats de copropriété, au motif que cette demande n'était présentée qu'au titre du paiement des frais, qui « sont payés avant toute distribution par l'adjudicataire » (arrêt attaqué, p. 4, alinéa 4), de sorte que, « parce qu'il n'y a pas de distribution du prix lorsque la créance a été soldée en capital, le créancier ne peut prétendre à vente forcée au seul titre des frais non apurés par le débiteur » (arrêt attaqué, p. 4, alinéa 6), cependant que l'offre d'achat qui est émise par l'adjudicataire prend nécessairement en compte le paiement des frais, d'où il suit que ceux-ci restent bien une dette du débiteur saisi qui, pour de simples raisons de commodité, est prise en charge par l'adjudicataire, la cour d'appel a violé par fausse application l'article R. 322-58 du code des procédures civiles d'exécution et par refus d'application l'article R. 322-15 du même code ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE de surcroît, en l'espèce, il n'y avait pas lieu d'établir une distinction entre la phase de saisie immobilière et la phase de distribution du prix, puisque le seul créancier inscrit dans le cadre de cette procédure était le poursuivant, l'hypothèse de la phase de distribution ne se posant donc pas ; qu'en statuant comme elle l'a fait, au mépris de cette particularité de l'espèce, la cour d'appel a violé par refus d'application l'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles , du 14 avril 2016

