

TEXTE INTÉGRAL

Rejet

numéros de diffusion : 466

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2021:C200466

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 2

CM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 20 mai 2021

Rejet

M. PIREYRE, président

Arrêt n° 466 F-P

Pourvoi n° P 20-15.111

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 20 MAI 2021

La société Sofim promotion, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° P 20-15.1111 contre l'arrêt rendu le 6 février 2020 par la cour d'appel de Douai (8e chambre civile, section 3), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société MJ Valem associés, dont le siège est [Adresse 2], venant aux droits de M. [B], et prise en qualité de co-liquidatrice à la liquidation judiciaire de la société Jean Caby,,

2°/ à la société MJS Partners, société d'exercice libéral par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 3], prise en qualité de co-liquidatrice à la liquidation judiciaire de la société Jean Caby,

3°/ à la société Dubois promotion, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 4],
défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Cardini, conseiller référendaire, les observations de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat de la société Sofim promotion, de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société MJ Valem associés, et de la société MJS Partners, prises toutes deux en qualité de liquidatrices à la liquidation judiciaire de la société Jean Caby, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Dubois promotion, et l'avis de M. Girard, avocat général, après débats en l'audience publique du 31

mars 2021 où étaient présents M. Pireyre, président, M. Cardini, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Douai, 06 février 2020), la société Jean Caby a été placée en liquidation judiciaire par jugement d'un tribunal de commerce en date du 27 juin 2018, M. [B], ultérieurement remplacé par la société MJ Valem Associés et la société MJS Partners, étant désignés en qualité de liquidateurs.

2. Un juge-commissaire a autorisé la vente par adjudication de plusieurs lots d'un ensemble immobilier ainsi qu'une partie d'immeuble à usage industriel.

3. Lors de l'audience d'adjudication qui s'est tenue le 5 juin 2019, l'avocat des liquidateurs a soulevé la nullité de la dernière enchère portée pour la société Sofim promotion, au motif que la garantie produite n'était pas conforme aux exigences de l'article R. 322-41 du code des procédures civiles d'exécution.

4. Par jugement rendu ce même jour, le juge de l'exécution a annulé l'enchère portée au profit de la société Sofim promotion, constaté la nullité de l'adjudication à son profit et, sur les nouvelles enchères, adjudgé les biens vendus à la société Dubois promotion.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses deuxième, troisième, quatrième et sixième branches ci-après annexé

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en ses première, cinquième, septième, huitième, neuvième et dixième branches

Enoncé du moyen

6. La société Sofim promotion fait grief à l'arrêt de confirmer le jugement du juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Lille en date du 5 juin 2019, d'annuler l'enchère portée par M. [T] [V], à son profit et constater en conséquence la nullité de l'adjudication à son profit, et, sur les nouvelles enchères, d'adjuger à M. [G], avocat du plus offrant et dernier enchérisseur, lequel a déclaré avant la fin de l'audience les nom et adresse de son mandant, la société Dubois promotion, société par actions simplifiées, immatriculée au registre du commerce et de sociétés de Lille Métropole sous le n° 447150160, dont le siège est [Adresse 5], prise en la personne de son représentant légal, M. [D] [D], président, domicilié ès-qualités audit siège, les lots 1 à 5 dans un ensemble immobilier à usage industriel, avec l'intégralité des parties communes, situés à Saint-André-Lez-Lille, 37 rue de Lille, [Localité 1], [Adresse 6] et 28 rue François Fénelon, cadastrés section [Cadastré 1][Cadastré 2], [Cadastré 3], [Cadastré 3], [Cadastré 3], [Cadastré 3], [Cadastré 3] ainsi qu'une partie d'immeuble à usage industriel cadastré section [Cadastré 1][Cadastré 4], et plus amplement désigné au cahier des conditions de vente qui précède, moyennant le prix principal de 18 160 000 euros en sus des frais de vente taxés à la somme de 43 083,11 euros, de rappeler qu'en vertu de l'article L.322-13 du code des procédures civiles d'exécution, le présent jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi et de tout occupant de son chef qui n'a pas de droit opposable à l'acquéreur, enfin, de la condamner à paiement de la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens d'appel alors :

« 1°/ que, aux termes de l'article R.322-41, alinéa 1er, du code des procédures civiles d'exécution, avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou de la Caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 euros ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté qu'avant de porter les enchères, Me [V], avocat mandataire de la société Sofim promotion, en conformité avec l'article 8 du cahier des conditions de vente qui reprenait fidèlement le dispositif susvisé, avait présenté une garantie autonome de la banque CIC Nord-Ouest en date du 3

juin 2019 ; qu'en retenant, pour annuler l'enchère adjudgée en faveur de la société Sofim promotion, que la garantie présentée n'était pas conforme dès lors qu'elle prenait fin le 17 août 2019, soit avant l'expiration du délai prévu pour le paiement du prix par l'adjudicataire, quand ni le dispositif réglementaire susvisé, ni aucune disposition du code des procédures civiles d'exécution, ni davantage le cahier des conditions de vente, n'imposait cette condition de durée, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comportait pas, a violé les articles R.322-41, alinéa 1er, et R.322-56 du code des procédures civiles d'exécution ;

5°/ que, sous réserve des incapacités tenant aux fonctions qu'elle exerce, toute personne peut se porter enchérisseur si elle justifie de garanties de paiement ; que l'existence des garanties de l'enchérisseur doit s'apprécier au moment où l'enchère est portée ; qu'il n'est pas contesté qu'à la l'audience des enchères du 5 juin 2019, la garantie autonome fournie par la société Sofim promotion avait été valablement transmise avant de porter les enchères ; qu'en retenant, pour annuler les enchères adjudgées au profit de la société Sofim promotion, qu'à la date où le paiement du prix aurait dû être versé par elle, la garantie à première demande aurait été expirée, la cour d'appel, qui ne s'est pas placée à la date où l'enchère était portée pour apprécier la validité de la garantie autonome, a violé l'article L.322-7 du code des procédures civiles d'exécution par refus d'application et les articles R.322-56 et R.643-3, alinéa 2, du code de commerce, par fausse application ;

7°/ que, en toute hypothèse, aux termes de l'article R.322-41, alinéa 3, du code des procédures civiles d'exécution, « La somme [représentant 10 % du montant de la mise à prix, remise sous la forme d'une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque], encaissée par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire » ; qu'il en résulte que la somme représentant 10% du montant de la mise à prix remise sous la forme d'une caution ou d'un chèque est encaissée par la Caisse de dépôts et consignations ; qu'en jugeant que la caution visée par ce dispositif, auquel elle avait assimilé la garantie à première demande présentée par l'exposante, ne pouvait avoir les mêmes effets qu'un chèque de

banque et ne pouvait donc signifier l'encaissement de la somme ainsi garantie, la cour d'appel a violé l'article R.322-41, alinéa 3, du code des procédures civiles d'exécution ;

8°/ que, en toute hypothèse, aucun texte ne sanctionne par la nullité de l'enchère le fait que la garantie fournie par l'enchérisseur expire avant la date ultime de versement du prix de l'adjudication ; qu'en prononçant la nullité de l'enchère adjugée au bénéfice de la société Sofim promotion, en raison de ce que la garantie à première demande qu'elle avait fournie expirait avant la date ultime à laquelle le prix de l'adjudication devait être versée, la cour d'appel a violé l'article R.322-48 du code des procédures civiles d'exécution;

9°/ que, en toute hypothèse, lorsque le bien a été adjugé, le juge de l'exécution ne peut, sous prétexte de ce que la garantie fournie par l'adjudicataire expire avant le délai de paiement du prix du bien adjugé, prononcer la nullité de l'enchère, sans avoir préalablement, dans le délai de validité de cette garantie, proposé à l'adjudicataire une régularisation en s'engageant, soit à payer le prix dans ce délai, soit à substituer une nouvelle garantie venant à échéance le même jour que le paiement ; qu'en l'espèce, la société exposante rappelait qu'elle avait proposé de s'acquitter du prix dans le mois de l'adjudication et que son garant, la banque CIC, avait établi une seconde garantie à première demande venant à échéance postérieurement au délai de paiement du prix ; qu'en prononçant la nullité de l'enchère sans proposer aucune régularisation, la cour d'appel a violé l'article R.322-48 du code des procédures civiles d'exécution ;

10°/ que, ce faisant, la cour d'appel, qui a prononcé une sanction disproportionnée entre la légère défaillance de la consignation et la privation de propriété devant prétendument en résulter, a violé, ensemble, l'article R.322-48 du code des procédures civiles d'exécution et 1er du Premier protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. »

Réponse de la Cour

7. Selon l'article R. 322-41, alinéa 1er, du code des procédures civiles d'exécution, applicable au litige conformément aux dispositions de l'article R. 642-29-2, alinéa 2, du code de commerce, avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou de la Caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 euros.

8. Il résulte de ces dispositions que l'enchérisseur ne peut fournir d'autre garantie que celles limitativement énumérées à l'article R. 322-41 précité.

9. Par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, dans les conditions prévues par les articles 620, alinéa 1er et 1015 du code de procédure civile, l'arrêt, qui a constaté que l'avocat de la société Sofim Promotion avait présenté comme garantie bancaire un acte intitulé « Garantie autonome (article 2321 du code civil) Paiement à terme », qui ne constitue pas un cautionnement bancaire irrévocable, se trouve légalement justifié.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Sofim promotion aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Sofim promotion et la condamne à payer, d'une part, à la société Dubois promotion, la somme de 1 500 euros et, d'autre part, à la société MJ Valem associés et à la société MJS Partners, en qualité de liquidateurs de la société Jean Caby, la somme globale de 1 500 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour la société Sofim promotion

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'Avoir confirmé le jugement du juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Lille en date du 5 juin 2019, d'Avoir annulé l'enchère portée par Me [T] [V], au profit de son mandant la société Sofim promotion et constaté en conséquence la nullité de l'adjudication à son profit, et, sur les nouvelles enchères, d'Avoir adjugé à Me [G], avocat du plus offrant et dernier enchérisseur, lequel a déclaré avant la fin de l'audience le nom et adresse de son mandant, la société Dubois promotion, société par actions simplifiées, immatriculée au registre du commerce et de sociétés de Lille Métropole sous le n°447150160, dont le siège est [Adresse 5], prise en la personne de son représentant légal, M. [D] [D], président, domicilié ès-qualités audit siège, les lots 1 à 5 dans un ensemble immobilier à usage industriel, avec l'intégralité des parties communes, situés à Saint-André-Lez-Lille, 37 rue de Lille, [Adresse 7], [Adresse 6] et 28 rue François Fénelon, cadastrés section [Cadastré 1], [Cadastré 3], [Cadastré 3], [Cadastré 3], [Cadastré 3], [Cadastré 3] ainsi qu'une partie d'immeuble à usage industriel cadastré section AN n°[Cadastré 4], et plus amplement désigné au cahier des conditions de vente qui précède, moyennant le prix principal de 18 160 000 ? en sus des frais de vente taxés à la somme de 43 083,11 ?, d'Avoir rappelé qu'en vertu de l'article L.322-13 du code des procédures civiles d'exécution, le présent jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi et de tout occupant de son chef qui n'a pas de droit opposable à l'acquéreur, enfin, d'Avoir condamné la société Sofim promotion à paiement de la somme de 5 000 ? au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens d'appel ;

Aux motifs propres que, sur la nullité de l'adjudication au profit de la société Sofim Promotion, l'article R.322-41 du code des procédures civile d'exécution prévoit qu'avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou de la caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de

cette garantie puisse être inférieur à 3 000 euros. Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble ; que cet article en ce qui concerne les garanties est d'application stricte ; qu'aux termes de l'article R.643-3 alinéa 2 du code de commerce, dans les trois mois de l'adjudication, l'adjudicataire verse au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la caisse des dépôts et consignations la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement. Passé ce délai, le liquidateur lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement sous peine de réitération des enchères ; que l'article 8 du cahier des conditions de vente prévoit qu'avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du bâtonnier ou de la CARPA (à déterminer par le règlement intérieur de chaque Ordre) représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros ; que la caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur ; que si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble ; que l'article 12 de ce même cahier des conditions de vente portant sur le versement du prix de la vente forcée prévoit « qu'au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu. .../...» ; qu'au regard de ces éléments, l'adjudicataire avait donc jusqu'au 17 septembre 2019 pour régler le prix de vente entre les mains des co-liquidateurs de la liquidation judiciaire de la SAS [Personne physico-morale 1] à défaut de quoi et après avoir été mis en demeure, une réitération des enchères aurait pu être entreprise ; que l'avocat de la société Sofim Promotion a présenté au juge de l'exécution comme garantie bancaire un acte intitulé « Garantie autonome (article 2321 du code civil) Paiement à terme » qui prévoit expressément un terme à cette garantie fixé au 16 août 2019 avec cette précision que tout appel à cette garantie postérieur à cette date serait sans effet ; qu'il convient de rappeler que la garantie autonome est définie à l'article 2321 du code civil comme étant l'engagement

par lequel le garant s'oblige, en considération d'une obligation souscrite par un tiers, à verser une somme soit à première demande, soit suivant des modalités convenues.../...Le garant ne peut opposer aucune; qu'en effet, l'ordre public français prohibant les engagements perpétuels, une exception tenant à l'obligation garantie. Sauf convention contraire, cette sûreté ne suit pas l'obligation garantie ; qu'il en résulte que la garantie autonome est un moyen juridique permettant de garantir le créancier contre le risque d'insolvabilité du débiteur ; que la garantie autonome est donc une garantie conventionnelle en vertu de laquelle le garant doit payer aussitôt qu'il en est sollicité sans pouvoir opposer la moindre exception ; que la garantie autonome n'est donc pas accessoire, elle est indépendante de l'obligation principale garantie ; que théoriquement, une garantie autonome pourrait être conclue pour une durée indéterminée mais dans ce cas, elle serait inadaptée à la finalité de cette forme de sûreté personnelle engagement de garantie à durée indéterminée serait exposé à un droit de résiliation unilatérale et discrétionnaire du donneur d'ordre ; qu'à l'inverse, le cautionnement revêt, quant à lui, un caractère accessoire et il ne comporte généralement d'autre durée que celle de l'obligation garantie, il peut même avoir une durée indéterminée ; que l'une des différences entre une garantie autonome et une caution bancaire tient dans l'effet du terme extinctif ; qu'en effet, alors que la caution reste tenue, après l'arrivée du terme, pour les dettes du débiteur nées antérieurement même si elles ne sont devenues exigibles que plus tard, le souscripteur d'une garantie autonome est, quant à lui, définitivement libéré par l'arrivée du terme ; qu'ainsi, pour un acte de cautionnement, l'obligation de couverture prend fin avec le terme mais son obligation de paiement subsiste, ce qui n'est pas le cas d'une garantie autonome ; que dès lors, l'appelante ne peut valablement soutenir que la garantie autonome dont elle se prévaut est conforme à l'article R.322-41 sus-évoqué puisqu'au-delà du terme fixé par le garant, soit à compter du 17 août 2019, elle ne pouvait plus être actionnée par les co-liquidateurs alors que la société Sofim Promotion avait encore un mois, jusqu'au 17 septembre 2019, pour s'acquitter du prix de vente, à défaut de quoi elle aurait été considérée comme défaillante ; que par ailleurs, comme excipé par la société Dubois promotion, l'article R.322-41 ne prévoit pas l'encaissement de la caution « apportée » mais seulement le fait qu'elle est « acquise » aux créanciers inscrits en cas de défaillance de l'adjudicataire ou le cas

échéant au liquidateur judiciaire, ce qui implique donc qu'elle n'a pas à être mise à exécution avant le jugement d'adjudication comme tente de l'affirmer la société Sofim Promotion, à défaut de quoi elle aurait les mêmes effets qu'un chèque de banque, ce qui rendrait l'alternative proposée par l'article R. 322-41 inopérante ; que par suite et sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail de leurs autres arguments, c'est à bon droit que le premier juge a considéré que la garantie produite par la société Sofim Promotion n'était pas conforme à l'article R.322-41 du code des procédures civiles d'exécution, qu'il a annulé l'enchère portée par Maître [T] [V] au profit de son mandant la société Sofim Promotion, constaté, en conséquence, la nullité de l'adjudication à son profit et organisé de nouvelles enchères ; que le jugement entrepris sera donc confirmé en toutes ses dispositions ;

Et aux motifs adoptés que, sur réquisition de Me [E], le juge de l'exécution a ordonné qu'il soit procédé à la réception des enchères et par suite à l'adjudication de l'immeuble désigné au cahier des conditions de vente qui précède sur la mise à prix de 16 000 000 ? (seize millions d'euros) ; qu'aussitôt le décompte commencé diverses enchères ont été portées et Me [T] [V] a enchéri à 18 500 000 ? ; que pendant la durée de quatre-vingt-dix- secondes sur cette dernière enchère, il n'en est pas survenu de plus élevée ; que le tribunal a constaté le montant de cette dernière enchère emportant adjudication et Me [V] a déclaré le nom de son mandant, la société Sofim promotion : que Me [E], avocat des co-liquidateurs, Me [K] [B] et la Selas MJS Partners, en charge de la liquidation judiciaire de la SAS [Personne physique morale 1], soulève la nullité de la dernière enchère et de l'adjudication considérant que la garantie produite par le dernier enchérisseur n'est pas conforme aux exigences de l'article R.322-41 du code des procédures civiles d'exécution ; que le conseil du dernier enchérisseur et Me [G] ayant porté l'enchère couverte par la dernière enchère ont été entendus en leurs observations ; que la garantie présentée par le dernier enchérisseur se présente comme une garantie « autonome, irrévocable et inconditionnelle », pour un montant représentant 10% de la mise à prix initiale et ayant effet jusqu'au 16 août 2019 ; que néanmoins, dans la mesure où cette garantie prend fin avant l'expiration du délai prévu pour le paiement du prix (article R.322-56), en l'espèce, compte tenu des articles 696 et suivants du code de procédure civile, le 19 août 2019, il doit être considéré que la garantie n'est pas conforme aux exigences

de l'article R.322-41 du code des procédures civiles d'exécution ; qu'il convient dès lors, en application de l'article R.322-48 du code des procédures civiles d'exécution, d'annuler la dernière enchère portée par Me [V] à hauteur de 18 500 000 €, de constater en conséquence la nullité de l'adjudication et d'ordonner qu'il soit procédé à de nouvelles enchères au montant de la mise à prix prévue au cahier des conditions de vente, soit la somme de 16 000 000 € ; qu'aussitôt le décompte commencé, Me [G] a porté une enchère à 18 160 000 € ; que pendant la durée de quatre-vingt-dix secondes sur cette enchère, il n'en est pas survenu de plus élevée ; que le juge de l'exécution a déclaré Me [G] adjudicataire ;

1°) Alors que, aux termes de l'article R.322-41, alinéa 1er, du code des procédures civiles d'exécution, avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou de la Caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 € ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté qu'avant de porter les enchères, Me [V], avocat mandataire de la société Sofim promotion, en conformité avec l'article 8 du cahier des conditions de vente qui reprenait fidèlement le dispositif susvisé, avait présenté une garantie autonome de la banque CIC Nord-Ouest en date du 3 juin 2019 ; qu'en retenant, pour annuler l'enchère adjugée en faveur de la société Sofim promotion, que la garantie présentée n'était pas conforme dès lors qu'elle prenait fin le 17 août 2019, soit avant l'expiration du délai prévu pour le paiement du prix par l'adjudicataire, quand ni le dispositif règlementaire susvisé, ni aucune disposition du code des procédures civiles d'exécution, ni davantage le cahier des conditions de vente, n'imposait cette condition de durée, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comportait pas, a violé les articles R.322-41, alinéa 1er, et R.322-56 du code des procédures civiles d'exécution ;

2°) Alors que, en tout état de cause, aux termes de l'article R.322-56 du code des procédures civiles d'exécution, le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L. 322-12 est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères

; qu'en l'espèce, le bien ayant été adjugé à la société Sofim promotion à la faveur d'une audience qui s'était tenue le 5 juin 2019, le prix de l'enchère devait être versé au plus tard le vendredi 16 août 2019 (date à laquelle le jugement était devenu définitif, le 15 août étant férié) soit antérieurement à l'expiration de la garantie le 17 août suivant ; qu'en jugeant, pour dire que la garantie autonome que la société Sofim promotion avait remise n'était pas valable, qu'elle venait à expiration avant le délai de versement du prix de la vente, soit, selon elle, le 19 août 2019 ou le 17 septembre 2019, la cour d'appel a violé les articles R.322-41 et R.322-56 du code des procédures civiles d'exécution ;

3°) Alors que, en toute hypothèse, en jugeant, par motifs adoptés du jugement, pour dire que la garantie autonome remise par la société Sofim promotion n'était pas valable, qu'elle prenait fin avant l'expiration du délai prévu pour le paiement, soit, compte tenu des articles 696 du code de procédure civile, le 19 août 2019, la cour d'appel, qui a fait application d'un dispositif relatif à la charge des dépens, soit totalement étranger aux règles applicables en matière de vente aux enchères et insusceptible de justifier la date du 19 août retenue, a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 696 et suivants du code de procédure civile, R.322-41 et R.322-56 du code des procédures civiles d'exécution ;

4°) Alors que, aux termes de l'article R.322-56 du code des procédures civiles d'exécution, le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L. 322-12 est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères ; qu'en l'espèce, le bien a été adjugé à la société Sofim promotion à la faveur d'une audience qui s'est tenue le 5 juin 2019 ; qu'en jugeant, pour dire que la garantie autonome qu'elle avait remise n'était pas valable, qu'elle prenait fin avant l'expiration du délai prévu pour le paiement, soit, compte tenu de l'article R.643-3 alinéa 2 du code de commerce, le 17 septembre 2019, la cour d'appel, qui a fait application d'un dispositif relatif à l'apurement du passif dans les liquidations judiciaires quand, s'agissant d'un litige portant sur la vente forcée d'un immeuble, seules les règles du code des procédures civiles d'exécution avaient vocation à s'appliquer, a violé, par fausse application, l'article R.643-3, alinéa 2, du code de commerce, et, par refus

d'application, les articles R.322-41 et R.322-56 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble, le principe specialia generalibus derogant ;

5°) Alors que, sous réserve des incapacités tenant aux fonctions qu'elle exerce, toute personne peut se porter enchérisseur si elle justifie de garanties de paiement ; que l'existence des garanties de l'enchérisseur doit s'apprécier au moment où l'enchère est portée ; qu'il n'est pas contesté qu'à la l'audience des enchères du 5 juin 2019, la garantie autonome fournie par la société Sofim promotion avait été valablement transmise avant de porter les enchères ; qu'en retenant, pour annuler les enchères adjudgées au profit de la société Sofim promotion, qu'à la date où le paiement du prix aurait dû être versé par elle, la garantie à première demande aurait été expirée, la cour d'appel, qui ne s'est pas placée à la date où l'enchère était portée pour apprécier la validité de la garantie autonome, a violé l'article L.322-7 du code des procédures civiles d'exécution par refus d'application et les articles R.322-56 et R.643-3, alinéa 2, du code de commerce, par fausse application ;

6°) Alors que, en énonçant, pour considérer que le prix de vente pouvait être versé dans les trois mois de l'enchère, que l'article 12, alinéa 1er, du cahier des conditions de vente prévoyait « qu'au plus tard, à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur qui en délivrera reçu » quand l'article 12, alinéa 3, rajoutait, en contradiction avec ce premier alinéa, que « L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'instance, et de sa radiation ultérieure », la cour d'appel, qui a dénaturé par omission le cahier des ventes, a violé, ensemble, l'article 1134 devenu 1103 du code civil et l'interdiction faite aux juges du fond de dénaturer les documents qui leur sont soumis ;

7°) Alors que, en toute hypothèse, aux termes de l'article R.322-41, alinéa 3, du code des procédures civiles d'exécution, « La somme [représentant 10 % du montant de la mise à prix, remise sous la forme d'une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque], encaissée par le séquestre ou la Caisse des

dépôts et consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire» ; qu'il en résulte que la somme représentant 10% du montant de la mise à prix remise sous la forme d'une caution ou d'un chèque est encaissée par la Caisse de dépôts et consignations ; qu'en jugeant que la caution visée par ce dispositif, auquel elle avait assimilé la garantie à première demande présentée par l'exposante, ne pouvait avoir les mêmes effets qu'un chèque de banque et ne pouvait donc signifier l'encaissement de la somme ainsi garantie, la cour d'appel a violé l'article R.322-41, alinéa 3, du code des procédures civiles d'exécution ;

8°) Alors que, en toute hypothèse, aucun texte ne sanctionne par la nullité de l'enchère le fait que la garantie fournie par l'enchérisseur expire avant la date ultime de versement du prix de l'adjudication ; qu'en prononçant la nullité de l'enchère adjudgée au bénéfice de la société Sofim promotion, en raison de ce que la garantie à première demande qu'elle avait fournie expirait avant la date ultime à laquelle le prix de l'adjudication devait être versée, la cour d'appel a violé l'article R.322-48 du code des procédures civiles d'exécution ;

9°) Alors que, en toute hypothèse, lorsque le bien a été adjudgé, le juge de l'exécution ne peut, sous prétexte de ce que la garantie fournie par l'adjudicataire expire avant le délai de paiement du prix du bien adjudgé, prononcer la nullité de l'enchère, sans avoir préalablement, dans le délai de validité de cette garantie, proposé à l'adjudicataire une régularisation en s'engageant, soit à payer le prix dans ce délai, soit à substituer une nouvelle garantie venant à échéance le même jour que le paiement ; qu'en l'espèce, la société exposante rappelait qu'elle avait proposé de s'acquitter du prix dans le mois de l'adjudication et que son garant, la banque CIC, avait établi une seconde garantie à première demande venant à échéance postérieurement au délai de paiement du prix ; qu'en prononçant la nullité de l'enchère sans proposer aucune régularisation, la cour d'appel a violé l'article R.322-48 du code des procédures civiles d'exécution ;

10°) Alors que, ce faisant, la cour d'appel, qui a prononcé une sanction disproportionnée entre la légère défaillance de la consignation et la privation de propriété devant prétendument en résulter, a violé,

ensemble, l'article R.322-48 du code des procédures civiles d'exécution et 1er du Premier protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

Composition de la juridiction : M. Pireyre (président), SCP Gadiou et Chevallier, SCP Piwnica et Molinié, SCP Waquet, Farge et Hazan
Décision attaquée : Cour d'appel Douai 2020-02-06 (Rejet)

Copyright 2021 - Dalloz - Tous droits réservés.