

## TEXTE INTÉGRAL

Avis sur saisine

numéros de diffusion : 5013

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2021:C215013

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

Demande d'avis

n° E 21-70.008

Juridiction : le tribunal judiciaire de Créteil

DC5

Avis du 16 juillet 2021

n° 15013 B

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

-----  
COUR DE CASSATION

-----  
Deuxième chambre civile

Vu les articles L. 441-1 et suivants du code de l'organisation judiciaire et 1031-1 et suivants du code de procédure civile :

La Cour de cassation a reçu, le 28 avril 2021, une demande d'avis formée le 4 mars 2021 par le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Créteil, dans une instance opposant le Crédit foncier de France à M. [V], Mme [N], et le syndicat des copropriétaires du [Adresse 1].

La deuxième chambre civile de la Cour de cassation a rendu le présent avis sur le rapport de Mme Dumas, conseiller référendaire, et les conclusions de M. Aparisi, avocat général référendaire, entendu en ses observations orales.

Énoncé de la demande d'avis

1. La demande est ainsi formulée :

« Si l'article L. 213-6 du code de l'organisation judiciaire donne compétence au juge de l'exécution pour connaître des contestations qui s'élèvent à l'occasion de la procédure de saisie immobilière et des demandes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement, même si elles portent sur le fond du droit, un débiteur est-il recevable à solliciter du juge de l'exécution, devant statuer sur sa demande d'autorisation de vente à l'amiable du bien saisi, l'autorisation, sur le fondement des articles 815-5 et 1235-1 du code civil, de procéder seul à la vente du bien en indivision saisi pour laquelle le consentement du coïndivisaire est nécessaire ? »

Examen de la demande d'avis

2. L'article L. 213-6 du code de l'organisation judiciaire dispose, en son troisième alinéa, que le juge de l'exécution connaît de la procédure de saisie immobilière, des contestations qui s'élèvent à l'occasion de celle-ci et des demandes nées de cette procédure ou s'y rapportant directement, même si elles portent sur le fond du droit ainsi que de la procédure de distribution qui en découle.

3. En matière de saisie immobilière, l'article L. 322-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit, en son premier alinéa, que le bien saisi est vendu soit à l'amiable sur autorisation judiciaire, soit par adjudication.

4. Ainsi, en application de l'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution, à la demande du débiteur, le juge de l'exécution peut autoriser celui-ci à vendre amiablement son bien si la vente peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

5. Lorsqu'il l'autorise, selon l'article R. 322-21 de ce code, le juge fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.

6. L'article R. 322-22 dispose ensuite que le débiteur accomplit les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable, qui, une fois conclue, produit les effets d'une vente volontaire, selon l'article L. 322-3.

7. S'agissant plus particulièrement d'un bien indivis, faisant l'objet d'une saisie immobilière par un créancier de l'indivision, selon l'article 815-3 du code civil, les actes de disposition nécessitent, sauf exception, l'accord de tous les indivisaires, de sorte que l'acte de vente qui doit être conclu une fois l'autorisation donnée en application des articles susmentionnés, doit être signé de tous les indivisaires.

8. Lorsque le refus de l'un des indivisaires de conclure un acte de cette nature met en péril l'intérêt commun, un indivisaire peut être autorisé à passer seul cet acte, en application de l'article 815-5 du même code. De même l'article 815-6, alinéa 1er, du même code, permet-il de prescrire ou d'autoriser, à la demande d'un indivisaire, une mesure urgente que requiert l'intérêt commun.

9. Ces dernières dispositions relèvent du fonctionnement de l'indivision et n'ont pas d'incidence directe sur la poursuite de la procédure de saisie immobilière qui peut toujours aboutir, en l'absence de conclusion de la vente amiable, à une vente par adjudication.

10. Si l'un seul des indivisaires est recevable à demander à ce que soit autorisée la vente amiable du bien, il lui appartient, selon les articles précités, de faire les démarches nécessaires à la conclusion de la vente, en ce compris à demander les autorisations nécessaires, le juge de l'exécution ne devant s'assurer que du caractère satisfaisant des conditions de la vente envisagée.

11. Le juge de l'exécution, qui est, à ce stade de la procédure de saisie immobilière, juge de l'orientation de la procédure de saisie immobilière, en vente amiable ou par adjudication, n'est pas juge du fonctionnement de l'indivision.

12. N'est, dès lors, pas recevable devant le juge de l'exécution la demande formée en application de l'article 815-5 du code civil.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

EST D'AVIS QUE :

Un débiteur, propriétaire indivis d'un bien immobilier saisi, qui a demandé au juge de l'exécution d'autoriser la vente amiable de ce bien en application de l'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution, n'est pas recevable à demander à ce juge, sur le fondement de l'article 815-5 du code civil, l'autorisation de conclure seul la vente.

Fait à Paris et mis à disposition au greffe de la Cour le 16 juillet 2021, après examen de la demande d'avis lors de la séance du 7 juillet 2021 où étaient présents, conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire : M. Pireyre, président, Mme Dumas, conseiller référendaire rapporteur, Mme Martinel, conseiller doyen, Mmes Kermina, Durin-Karsenty, Maunand, conseillers, M. de Leiris, Mmes Jollec, Bohnert, M. Cardini, conseillers référendaires, M. Aparisi, avocat général référendaire, M. Carrasco, greffier de chambre ;

Le présent avis est signé par le conseiller référendaire rapporteur, le président et le greffier de chambre.

Le conseiller référendaire rapporteur Le président

Le greffier de chambre

**Composition de la juridiction :**

**Décision attaquée :** Tribunal judiciaire Créteil 2021-03-04 (Avis sur saisine)

Copyright 2021 - Dalloz - Tous droits réservés.