



Exécution forcée immobilière de droit local et procédure collective

publié le **31/12/2016**, vu **4796 fois**, Auteur : [Denis FAUROUX- MULHOUSE](#)

L'ordonnance du juge-commissaire ordonnant la vente forcée d'un bien immobilier n'a pas à être publiée dans les deux mois au Livre foncier, à peine de nullité, comme c'est le cas dans le reste de la France

La chambre commerciale de la Cour de cassation dans un arrêt du 13 décembre 2016 publié au Bulletin, statuant ici en matière de procédure collective, approuve un arrêt de la Cour d'appel de COLMAR ayant écarté les dispositions générales du droit français faisant obligation de publier dans les deux mois au fichier immobilier, à peine de caducité, l'ordonnance du juge-commissaire ordonnant la vente forcée du bien immobilier du débiteur (cf. article R 642-23 du code de commerce).

Le principe reste celui de l'autonomie du droit local d'Alsace-Moselle en matière de procédure d'exécution forcée immobilière, dont les règles sont beaucoup plus souples.

Cour de cassation
chambre commerciale
Audience publique du mardi 13 décembre 2016
N° de pourvoi: 14-29732
Publié au bulletin Rejet

Mme Mouillard (président), président
SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, pris en ses première et quatrième branches :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 24 octobre 2014, rectifié le 16 janvier 2015), que Mme X... ayant été mise en liquidation judiciaire le 19 août 2009 par le tribunal de grande instance de Mulhouse, le juge-commissaire a, par une ordonnance du 11 juin 2010, autorisé la cession par voie d'adjudication de l'immeuble dépendant de la communauté de M. et Mme X... et situé à Wittenheim, dans le département du Haut-Rhin ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur contestation de l'ordonnance alors, selon le moyen :

1°/ que, les parties doivent reprendre, dans leurs dernières écritures, les prétentions et moyens précédemment présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures ; qu'à défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et la cour ne statue que sur les dernières conclusions déposées ; qu'en l'espèce, pour rejeter la contestation formée par M. et Mme X... à l'encontre de la procédure d'adjudication forcée diligentée à leur encontre, la cour s'est prononcée au visa de leurs écritures du 13 janvier 2014 ; qu'en statuant ainsi, alors qu'ils ont déposé leurs dernières écritures le 19 mars 2014, la cour d'appel a violé les articles 954, alinéa 2, et 455 du code de procédure civile ;

2°/ qu'aux termes de l'article R. 642-23 du code de commerce, applicable dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, l'ordonnance du juge-commissaire ordonnant la vente forcée d'un immeuble produit les effets du commandement prévu à l'article R. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution ; elle est publiée à la diligence du liquidateur ou du créancier poursuivant au bureau des hypothèques dans les conditions prévues pour ledit commandement ; qu'il en résulte qu'y compris en Alsace, l'ordonnance du juge-commissaire doit être publiée dans un délai de deux mois à compter du jour où elle est devenue définitive et ce sous peine de caducité ; qu'en jugeant au contraire que l'article R. 642-23 du code de commerce renvoyait aux effets de l'ordonnance d'exécution et que le défaut de publication n'entraînait pas la caducité de l'ordonnance, la cour a violé ensemble les articles R. 642-23 du code de commerce et R. 311-11 et R. 321-6 du code des procédures civiles d'exécution ;

Mais attendu, d'une part, qu'en dépit de la référence erronée à des conclusions de M. et Mme X... du 13 janvier 2014, quand leurs dernières conclusions étaient du 19 mars 2014, la cour d'appel s'est prononcée sur tous les moyens exposés dans ces dernières conclusions ;

Attendu, d'autre part, qu'il résulte de la combinaison des articles R. 624-23 et R. 670-5 du code de commerce et de l'article L. 341-1 du code des procédures civiles d'exécution, qui réservent l'application des règles du droit local en matière de saisie immobilière, que, si l'ordonnance du juge-commissaire produisant les effets du commandement valant saisie immobilière doit être publiée, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, au livre foncier, l'absence de publication de l'ordonnance dans les deux mois de sa signification n'est pas sanctionnée par sa caducité ;

D'où il suit que le moyen, qui ne peut être accueilli en sa première branche, est mal fondé pour le surplus ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le moyen, pris en ses deuxième et troisième branches, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette leur demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du treize décembre deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

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

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la contestation formée par M. et Mme X... à l'encontre de la procédure d'adjudication forcée diligentée à leur encontre,

AUX MOTIFS QUE, dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire ouverte contre Mme X... le 19 août 2009, le juge commissaire a autorisé la cession par adjudication d'un immeuble dépendant de la communauté de biens des époux X... ; que cette décision est devenue définitive, après un arrêt confirmatif de cette cour le 11 juin 2010 [lire : le 15 février 2011] et le désistement du pourvoi en cassation formé par les époux X... ; que l'adjudication a été fixée le 23 octobre 2012 ; que par un acte reçu au greffe du tribunal d'instance de Mulhouse, tribunal de l'exécution forcée, le 15 octobre 2013, les époux X... ont contesté la vente ; que par une ordonnance du 17 octobre 2013, le tribunal a rejeté ces contestations ; que les époux X... ont formé un pourvoi immédiat contre l'ordonnance du 17 octobre 2013 ; que par une ordonnance du 29 novembre 2013, le tribunal a maintenu sa décision précédente et transmis le dossier à la cour ; que les parties ont conclu respectivement, les époux le 13 janvier 2014 et le liquidateur le 27 février 2014 ; vu l'avis de M. le procureur général, qui s'en remet à l'appréciation de la cour ; vu les articles 141 et suivants de la loi du 1er juin 1924 ; Sur ce, la cour : que le pourvoi immédiat a été reçu par le tribunal le 21 octobre 2013 ; que formé dans les 15 jours de la décision critiquée, il est recevable en application de l'article 8 de l'annexe du code de procédure civile ; que le pourvoi immédiat est fondé sur des moyens soulevant l'irrégularité et subsidiairement la caducité de l'ordonnance ayant autorisé la cession par voie d'adjudication judiciaire de l'immeuble dépendant de la liquidation judiciaire de Mme X... ; qu'il ressort de l'ordonnance du juge commissaire du 11 juin 2010 que le bien en cause avait fait l'objet d'une déclaration notariée d'insaisissabilité le 17 juillet 2008, par laquelle les époux X... avaient voulu mettre leur habitation principale à l'abri des poursuites de leurs créanciers ; que le juge commissaire a passé outre en jugeant cette déclaration d'insaisissabilité comme inopposable aux créanciers hypothécaires inscrits antérieurement ; que si cette analyse est contestable et a été condamnée par la Cour de cassation ultérieurement (Cass. com. 13 mars 2012), cette difficulté est inopérante, dans la mesure où l'ordonnance du juge commissaire a été confirmée par la cour de céans le 15 février 2011 et qu'elle est aujourd'hui définitive, par suite du désistement du pourvoi en cassation régularisé par les époux X... ; que les époux X... fondent leur recours sur deux moyens : la vente aux enchères a été autorisée par le juge commissaire et non pas ordonnée, de sorte que cette autorisation serait sans valeur juridique ; que par ailleurs, l'ordonnance ne permettrait pas de procéder à l'exécution forcée immobilière faute d'une décision valablement publiée au livre foncier et l'adjudication serait donc nulle ; qu'il est constant que l'ordonnance critiquée du juge commissaire dispose : « Autorisons la cession par voie d'adjudication de l'immeuble dépendant de la liquidation judiciaire de Mme X... (...) », alors que les ventes aux enchères publiques sont ordonnées, selon l'article R. 642-22 du même code ; que ce moyen n'est pas fondé : en premier lieu, le juge commissaire a visé expressément dans sa décision l'article L. 642-18 du code de commerce relatif à la vente par adjudication des immeubles du débiteur de sorte que sont applicables nécessairement les articles R. 642-22 et R. 642-28 du même code ; que le juge commissaire a fait application de ces dispositions en fixant la mise à prix et en commettant le notaire pour procéder à la vente ; en second lieu, la décision critiquée est aujourd'hui définitive par suite de l'arrêt confirmatif de cette cour du 15 février 2011 et du

désistement du pourvoi en cassation des époux X... ; que cette imprécision n'est donc pas de nature à faire obstacle à la poursuite de la vente forcée ; que le moyen est donc à rejeter ; quant au défaut de publication au livre foncier, qui entraînerait la caducité de la décision, il convient de faire application des textes applicables en Alsace et en Moselle, combinés avec les dispositions du code de commerce et non les dispositions contenues au code des procédures civiles d'exécution qui ne sont pas applicables en tant que telles dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, comme le spécifie le chapitre IV de ce code ; que dès lors, les règles relatives à la publicité des mesures préalables à la vente ne peuvent être transposées que dans la mesure où elles ne sont pas contredites par des dispositions locales contraires ; Or, que la sanction du défaut de publication du commandement, telle qu'elle est prévue par les articles R. 311-11 et R. 321-6 du code des procédures civiles d'exécution, ne peut trouver à s'appliquer en l'espèce, dans la mesure où le commandement n'est qu'un acte préparatoire à la procédure de vente forcée, le premier acte de saisie étant l'ordonnance du tribunal de l'exécution forcée ; que seules les dispositions spéciales du livre VI du code de commerce peuvent donc trouver application ; qu'aux termes de l'article R. 642-33 du code de commerce, l'ordonnance du juge commissaire autorisant ou ordonnant la vente forcée d'un bien, produit les effets du commandement prévu à l'article R 321-1 du code des procédures civiles d'exécution et donc soumise à publication, soit en Alsace et en Moselle, au livre foncier, conformément à l'article R 670-5 du code de commerce ; que la règle ci-dessus renvoie donc aux effets de l'ordonnance d'exécution rendue par le tribunal d'instance en application des articles 141 et suivants de la loi du 1er juin 1924 ; que la formalité de publicité prescrite par ces textes pour assurer l'information des tiers s'applique ainsi à l'ordonnance du juge commissaire ; Or, que d'une part, la publicité légale requise n'est pas effectuée sur la requête du créancier poursuivant (ni en l'espèce au liquidateur), mais d'office, conformément à l'article 145 de la loi du 1er juin 1924 ; qu'il en résulte qu'un défaut de publication ne peut être imputé à faute au liquidateur et que les débiteurs ne sauraient invoquer la caducité de l'ordonnance ayant autorisé la vente forcée de leurs biens ; que d'autre part, le défaut de publicité n'a que deux effets : il rend le bien indisponible par le débiteur, qui l'est déjà par l'ouverture de la procédure judiciaire, et rend les aliénations, charges et sûretés consenties par le débiteur, inopposables aux créanciers hypothécaires, de sorte que seuls le liquidateur ou ces créanciers pourraient s'en prévaloir ; que le pourvoi sera donc rejeté ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE, la distinction opérée à l'article L 642-19 du code de commerce entre les ventes aux enchères ordonnées par le juge commissaire et les ventes de gré à gré autorisées par celui-ci ne concerne que la vente des biens meubles et ne s'applique pas à la présente cause ; que la vente par adjudication forcée des biens immeubles est régie par le premier alinéa de l'article L 642-18 du même code, qui renvoie à la procédure de saisie immobilière ; que ce renvoi s'entend, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle comme emportant application des articles 141 et suivants de la loi du 1er juin 1924 portant introduction de la législation civile française ; que celle-ci dispose en son article 144 que le juge ordonne l'exécution forcée ; que l'ordre du juge peut découler de toute formulation dépourvue d'ambiguïté prescrivant la mise en vente selon la procédure d'adjudication forcée ; qu'il en résulte qu'en autorisant la cession par voie d'adjudication de l'immeuble des époux X..., en fixant la mise à prix, en organisant les modalités de publicité et en commettant le notaire chargé de l'adjudication, le juge commissaire a valablement ordonné la procédure d'adjudication litigieuse, d'où il suit que le premier moyen n'est pas fondé ; que sur le second moyen, les dispositions de l'article R 642-23 du code de commerce sont applicables en Alsace Moselle, conformément à l'article premier de la loi du 1er juin 1924 portant introduction des lois commerciales françaises dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle ; qu'il s'en suit que la décision du juge commissaire ordonnant la mise en vente par voie d'adjudication judiciaire ou amiable doit être publiée, la référence au bureau des hypothèques devant s'entendre comme une référence au livre foncier, par application de l'article R 670-5 du même code ; qu'en revanche, les dispositions des articles 12, 13 et 18 du décret du 27 juillet 2006 devenus R 311-11, R 321-1 et R 321-6 du

code des procédures civiles d'exécution ne sont pas applicables dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, l'article 21 de l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 réformant la saisie immobilière, devenu L 341-1 du code prévoyant qu'il n'est pas dérogé aux procédures de droit local ; qu'il s'en évince que les dispositions de l'article R 642-23 du code de commerce soumettant la publication de l'ordonnance du juge commissaire aux conditions prévues pour le commandement de payer prévu à l'article R 321-1 du code [des procédures civiles] d'exécution n'imposent point en Alsace Moselle que cette publication intervienne dans le délai de deux mois prévu à l'article R 321-6 du même code sous peine de caducité, d'où il suit que le second moyen n'est pas fondé ;

1/ ALORS QUE, les parties doivent reprendre, dans leurs dernières écritures, les prétentions et moyens précédemment présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures ; qu'à défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et la cour ne statue que sur les dernières conclusions déposées ; qu'en l'espèce, pour rejeter la contestation formée par M. et Mme X... à l'encontre la procédure d'adjudication forcée diligentée à leur encontre, la cour s'est prononcée au visa de leurs écritures du 13 janvier 2014 ; qu'en statuant ainsi, alors qu'ils ont déposé leurs dernières écritures le 19 mars 2014, la cour d'appel a violé les articles 954, alinéa 2, et 455 du code de procédure civile ;

2/ ALORS QUE aux termes de l'article R. 642-22 du code de commerce, le juge commissaire ordonne la vente des immeubles par voie d'adjudication ; que la cour a constaté qu'en l'espèce l'ordonnance du juge commissaire avait autorisé la cession par voie d'adjudication de l'immeuble dépendant de la liquidation judiciaire de Madame X... ; qu'en jugeant néanmoins régulière la procédure d'adjudication aux motifs inopérants que le juge-commissaire avait fait application des dispositions des articles R. 642-22 et R. 642-28 du code de commerce en fixant la mise à prix et en commettant le notaire pour procéder à la vente, quand le juge-commissaire avait seulement autorisé la vente au lieu de l'ordonner, la cour d'appel a violé l'article R. 642-22 du code de commerce ;

3/ ALORS QUE aux termes de l'article R. 642-22 du code de commerce, le juge commissaire ordonne la vente des immeubles par voie d'adjudication ; que la cour a constaté qu'en l'espèce l'ordonnance du juge commissaire avait autorisé la cession par voie d'adjudication de l'immeuble dépendant de la liquidation judiciaire de Madame X... ; qu'en jugeant néanmoins régulière la procédure d'adjudication aux motifs inopérants que la décision du juge commissaire était devenue définitive, quand ce constat était sans incidence sur le fait que l'ordonnance se bornait à autoriser la vente et non à l'ordonner, la cour d'appel a violé l'article R. 642 22 du code de commerce ;

4/ ALORS QUE, aux termes de l'article R. 642-23 du code de commerce, applicable dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, l'ordonnance du juge commissaire ordonnant la vente forcée d'un immeuble produit les effets du commandement prévu à l'article R. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution ; elle est publiée à la diligence du liquidateur ou du créancier poursuivant au bureau des hypothèques dans les conditions prévues pour ledit commandement ; qu'il en résulte qu'y compris en Alsace, l'ordonnance du juge commissaire doit être publiée dans un délai de deux mois à compter du jour où elle est devenue définitive et ce sous peine de caducité ; qu'en jugeant au contraire que l'article R 642-23 du code de commerce renvoyait aux effets de l'ordonnance d'exécution et que le défaut de publication n'entraînait pas la caducité de l'ordonnance, la cour a violé ensemble les articles R642-23 du code de commerce et R. 311-11 et R. 321-6 du code des procédures civiles d'exécution.

ECLI:FR:CCASS:2016:CO01087

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Colmar , du 24 octobre 2014