

**COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE**  
15e Chambre A

**ARRÊT AU FOND**  
**DU 15 FEVRIER 2018**

**N° 2018/ 102**

**Décisions déferées à la Cour :**

Jugement du Juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 09 Février 2017 enregistré au répertoire général sous le n° 16/00215.

**Rôle N° 17/11540**

Jugement du Juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de TOULON en date du 08 Juin 2017 enregistré au répertoire général sous le n° 16/00215.

**APPELANTE**

**SA CAISSE  
D'EPARGNE ET DE  
PREVOYANCE  
COTE D'AZUR**

**SA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR**  
**prise en la personne de son représentant légal en exercice**, demeurant  
L'Arénas, 455 Promenade des Anglais - CS 3297 - 06205 NICE CEDEX

C/

représentée par Me Pierre-Yves IMPERATORE de la SELARL SELARL  
LEXAVOUÉ AIX EN PROVENCE, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,  
assisté par Me Philippe BARBIER, avocat au barreau de TOULON, plaidant

**CG  
SERVICE DES  
IMPOTS DES  
PARTICULIERS DU  
CENTRE DES  
FINANCES  
PUBLIQUES DE  
TOULON SUD  
OUEST  
POLE DE  
RECOUVREMENT  
SPECIALISE DU  
VAR  
Syndicat des  
copropriétaires  
SYNDICAT DES**

**INTIMES**

**Madame CG**

défaillante

**SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DU CENTRE DES  
FINANCES PUBLIQUES DE TOULON SUD OUEST** pris en la personne de  
son représentant légal en exercice, demeurant 20 Place Noël Blache - 83000  
TOULON

défaillante

**POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DU VAR** élisant domicile en  
ses bureaux de la Direction Départementale des Finances Publiques du VAR,  
pris en la personne de son représentant légal en exercice y domicilié, demeurant  
Place Besagne - 83000 TOULON

défaillante

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES XX**, représenté par son Syndic  
bénévole en exercice, Monsieur CC,

Grosse délivrée  
le :

à : Me Pierre-Yves  
IMPERATORE

Me Fabienne MERLIN-  
LABRE

représentée par Me Fabienne MERLIN-LABRE, avocat au barreau de TOULON

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

## **COMPOSITION DE LA COUR**

L'affaire a été débattue le **31 Janvier 2018** en audience publique. Conformément à l'article 785 du code de procédure civile, Monsieur Dominique TATOUEIX, Conseiller faisant fonction de Président, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Monsieur Dominique TATOUEIX, Conseiller faisant fonction de Président  
Madame Marie-Madeleine BOUSSAROQUE, Présidente  
Madame Pascale POCHIC, Conseiller

qui en ont délibéré.

**Greffier lors des débats** : M. Alain VERNOINE.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 15 Février 2018

## **ARRÊT**

Réputé contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 15 Février 2018,

Signé par **Monsieur Dominique TATOUEIX, Conseiller faisant fonction de Président et M. Alain VERNOINE, greffier** auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*

## **FAITS ET PROCÉDURE**

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR poursuit à l'encontre de Mme CG suivant commandement de Me VERNANGE, Huissier de Justice associé à Toulon, en date du 12 août 2016, publié le 29 septembre 2016, la vente de biens et droits immobiliers dans un ensemble en copropriété sis à TOULON XX cadastré section pour une contenance de 6a 53 ca, à savoir le lot de copropriété n°4 consistant en un appartement T 4 au deuxième étage et le parking n° 5, le tout correspondant au lot n° 1 de la vente et le lot de copropriété n°5 consistant en un appartement T 2 au deuxième étage et le parking n° 6, le tout correspondant au lot n° 2 de la vente.

Par jugement d'orientation réputé contradictoire en date du 9 février 2017, le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Toulon a ordonné réouverture des débats afin d'inviter la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR à faire valoir ses observations sur la compatibilité de la clause d'ablotissement avec les articles R 322-44 et R 322-45 du code des procédures civiles d'exécution, et a sursis à statuer sur la demande de vente forcée du bien saisi.

Par jugement d'orientation du 8 juin 2017 dont appel du 16 juin 2017, le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Toulon a retenu comme montant des créances du créancier poursuivant la somme totale de 99 283,51 € en principal, intérêts et frais au 11 mai 2016 et a ordonné la vente forcée.

Le juge de l'exécution énonce en ses motifs qu'il résulte des articles R 322-44 et R 322-45 du code des procédures civiles d'exécution qu'il ne peut y avoir d'enchères conditionnelles ou provisoires, ni de nouvelles enchères une fois le délai de 90 secondes écoulées, ni d'adjudication provisoire, la Cour de Cassation ayant en outre rappelé dans un arrêt du 25 septembre 2014 que le cahier type des conditions de vente est par lui-même radicalement impuissant à créer de nouvelles dispositions contraires au texte, de sorte que la clause d'ablotissement prévue dans le cahier des conditions de vente, contraire aux textes précités, ne sera donc pas appliquée.

Par ordonnance en date du 11 juillet 2017, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR a été autorisée à assigner à jour fixe et l'assignation délivrée à cette fin par exploit des 26 et 27 juillet 2017 a été remise au greffe le 18 août 2017.

Vu les dernières conclusions déposées le 26 juin 2017 par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR, appelante, aux fins de voir :

- Annulant ou réformant les jugements rendus en ce qu'ils comportent annulation et refus d'application de la clause d'ablotissement figurant au cahier des conditions de vente établi par l'avocat poursuivant

Et statuant à nouveau,

- Dire et juger qu'il devait être fait droit pour le tout à l'exploit du 22 novembre 2016 portant assignation à l'audience d'orientation et après avoir constaté que les conditions des articles L.311-2 à 311-4 et L.311-6 du code des procédures civiles l'exécution sont réunies ; que les créanciers inscrits ayant par ailleurs reçu dénoncé du commandement de payer valant saisie immobilière délivré au débiteur saisi le 12 août 2016 ont été régulièrement sommés et assignés, mentionner le montant de la créance du poursuivant telle qu'elle résulte du commandement afin de saisie immobilière provisoirement arrêté au 11 mai 2016 à la somme globale de 99.283,51€ en principal, intérêts et frais, et autres accessoires à parfaire, et,

Sauf à renvoyer à une nouvelle fixation par Madame le Juge de l'Exécution,

- Fixer la date de l'audience à laquelle il sera procédé à la vente forcée et dire et juger qu'elle s'opérera aux conditions prévues au Cahier de Conditions de Vente dressé par Me Philippe BARBIER, Avocat Poursuivant, clause d'ablotissement comprise dans un délai compris entre 2 et 4 mois à compter du prononcé de l'arrêt à intervenir ou de la décision de fixation délaissée au Juge de l'Exécution en disant et jugeant que ce dernier devra faire application de la clause d'ablotissement figurant au cahier des conditions de vente et en ordonnant l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente, en ce compris ceux de l'incident et de l'appel objet des présentes et leur distraction au profit de la SELARL LEXAVOUE AIX EN PROVENCE représentée par Maître Pierre-Yves IMPERATORE, avocat postulant, sur justification d'en avoir fait l'avance.

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE COTE D'AZUR fait valoir :

- qu'en l'absence de contestation, le juge de l'exécution ne peut, sans excéder ses pouvoirs, exercer un contrôle excédant l'objet des articles L 311-2 et L 311-4 du code des procédures civiles d'exécution,
- que surabondamment, au regard des dispositions de l'article R 121-1 2e al du code des procédures civiles d'exécution, le juge exécution a également excédé ses pouvoirs en prononçant un sursis à statuer et en suspendant l'exécution du titre exécutoire,
- qu'à supposer que l'ordre public soit susceptible d'intervenir pour conférer au juge de l'exécution le pouvoir de relever d'office une contestation qui n'aurait pas été élevée par le débiteur saisi non comparant, aucune exclusion de la possibilité d'insertion dans le cahier des charges d'une clause d'ablotissement ne découle des articles R 322-44 et R 322-45 du code des procédures civiles d'exécution et la jurisprudence invoquée par le juge de l'exécution ne comporte aucune disposition relative à l'usage de la clause d'ablotissement, laquelle ne porte atteinte aucunement au principe, déjà consacré par la loi ancienne, selon lequel les enchères sont pures et simples.

Vu les dernières conclusions déposées le 31 août 2017 par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble XX, intimé, aux fins de voir :

Vu l'article 2374 du Code civil,

- Constaté que Madame CG ne justifie pas du paiement de ses charges courantes de copropriété, et notamment au titre des lots présentement saisis ;
- Constaté que le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble XX a déclaré en ce qui concerne les lots n°4 et 5 de Madame CG au sein de l'immeuble en copropriété situé à TOULON (83000), XX, cadastré pour 06a 53ca, une créance, sauf mémoire, ramenée au 3 août 2017 à la somme de 353,20€, sauf à parfaire, sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, et de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés ;
- Confirmer les jugements entrepris, en ce qu'est ordonnée la vente forcée des biens de Madame CG ;
- Statuer ce que de droit en ce qui concerne la validité de la clause d'ablotissement insérée dans le cahier des conditions de vente déposé le 23 novembre 2016 ;
- Condamner Madame CG à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble XX la somme de 2.500€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens distraits au profit de Maître Fabienne MERLIN-LABRE, Avocat, sur la due affirmation de son droit ;

Mme CG, auquel la déclaration d'appel et les conclusions ont été signifiées par exploit en date du 26 juillet 2017 délivré en l'étude, n'a pas comparu.

Le Service des Impôts des Particuliers du Centre des Finances Publiques de Toulon Sud-ouest,

auquel la déclaration d'appel et les conclusions ont été signifiées par exploit en date du 27 juillet 2017 délivré à personne se déclarant habilitée à recevoir l'acte, n'a pas comparu.

Le Pôle de Recouvrement Spécialisé du Var, auquel la déclaration d'appel et les conclusions ont été signifiées par exploit en date du 27 juillet 2017 délivré à personne se déclarant habilitée à recevoir l'acte, n'a pas comparu.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION**

Attendu qu'il résulte des termes du jugement dont appel qu'en l'absence de toute demande en ce sens, notamment de la part de la débitrice saisie qui n'a pas comparu, le juge de l'exécution a écarté la clause d'ablotissement figurant dans le cahier des conditions de vente ;

Que toutefois, l'appelante ne conclut pas à la nullité du jugement pour excès de pouvoir au dispositif de ses conclusions, même si elle en fait état dans sa motivation en faisant valoir que l'affirmation selon laquelle les dispositions des articles R 322-44 et R 322-45 du code des procédures civiles d'exécution sont d'ordre public n'est étayée par aucun texte, mais conclut à son annulation ou à sa réformation, ce qui renvoie donc nécessairement aux dispositions de l'article 542 du code de procédure civile ;

Et attendu qu'une telle clause, qui bénéficie au débiteur saisi comme aux créanciers inscrits dans la mesure où son application constitue une possibilité d'obtenir un prix d'adjudication global plus élevé que la somme du prix obtenu pour chaque lot et favorise donc une extinction plus rapide voire complète de la dette du débiteur, n'est en rien contraire aux dispositions des articles R 322-44 et R 322-45 du code des procédures civiles d'exécution dont le jugement dont appel fait une interprétation erronée procédant d'une confusion entre « enchères », qui doivent être pures et simples c'est-à-dire ne pas être portées sous condition, par exemple, et « adjudication », qui ne fait pas échec à une remise en vente du bien, telle que prévue par la loi comme en matière de surenchère ou telle que prévue par le cahier des conditions de vente dont il appartient à l'adjudicataire potentiel de prendre connaissance avant de porter des enchères, sauf clause contraire à la loi, à l'ordre public ou aux bonnes mœurs, ce que ne constitue pas une clause d'ablotissement dont l'objet, rappelé ci-avant, bénéficie tant au débiteur qu'aux créanciers inscrits ;

Qu'il est rappelé en tant que de besoin que sur mise en oeuvre de la clause d'ablotissement, les enchères sont reprises, dans le respect des dispositions des articles R 322-44 et R 322-45 du code des procédures civiles d'exécution, sur la nouvelle mise à prix que constitue la somme des prix d'adjudication des lots et qu'à défaut d'enchères, les adjudicataires de chaque lot retrouvent leurs droits ;

Que la réforme de la procédure de saisie immobilière telle qu'elle résulte de l'ordonnance du 21 avril 2006 et du décret du 27 juillet 2006 ne fait pas échec à la possibilité d'une adjudication après réunion totale ou partielle des lots mis en vente, comme il s'en déduit d'ailleurs de l'arrêt du 6 juillet 2017 fixant les tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière qui prévoit ce cas à propos de la notion d'intérêt du litige quant à la détermination du tarif des avocats ;

Que le jugement dont appel doit être conséquence infirmé en ce qu'il a dit que la vente aura lieu aux conditions générales du cahier des conditions de vente, à l'exception de la clause d'ablotissement ;

**PAR CES MOTIFS**

**La Cour,**

**Infirme le jugement dont appel, mais seulement en ce qu'il a dit que la vente aura lieu aux conditions générales du cahier des conditions de vente, à l'exception de la clause d'ablotissement figurant dans ce cahier des conditions de vente qui ne sera pas appliquée lors de la vente,**

**Et statuant à nouveau sur le chef infirmé,**

**Dit que la vente aura lieu aux conditions générales du cahier des conditions de vente ;**

**Confirme le jugement pour le surplus ;**

**Renvoie l'affaire devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Toulon aux fins de fixation de l'audience d'adjudication et de poursuite de la procédure de saisie immobilière ;**

**Ordonne l'emploi des dépens de la présente instance en frais privilégiés de vente ;**

**LE GREFFIER**

**P/ LE PRÉSIDENT**