

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 2  
Audience publique du jeudi 7 décembre 2017  
N° de pourvoi: 16-21356**  
Publié au bulletin

**Rejet**

**Mme Flise, président**  
SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à la société Hacienda du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Martinique patrimoine immobilier ;

Sur le moyen unique :

Attendu selon l'arrêt attaqué (Fort-de-France, 16 février 2016), que la société Hacienda (la société), qui s'est vu délivrer un commandement de payer valant saisie immobilière le 3 avril 2009, a consenti le 17 avril 2012 à M. Y... deux promesses de vente portant sur les biens faisant l'objet de la saisie ; que la procédure de saisie immobilière a été radiée le 18 novembre 2012 ; que devant le refus de la société de signer les actes authentiques de vente, M. Y... l'a assignée devant un tribunal de grande instance ;

Attendu que la société fait grief à l'arrêt de déclarer parfaites des ventes de lots immobiliers ayant fait l'objet d'une saisie et de la condamner à verser à l'acquéreur les sommes de 16 450 euros et de 14 335 euros, outre intérêts au taux légal à compter du 15 juillet 2012, à titre de remboursement des loyers indûment perçus, alors selon le moyen, que le commandement valant saisie immobilière rend le bien immobilier sur lequel il porte indisponible jusqu'à la publication de sa radiation et le contrat préparatoire à la vente conclu sur ce bien durant cette période est nul et ne peut produire aucun effet ; qu'il résultait de l'examen des différentes pièces aux débats que, ainsi que le faisait valoir l'exposante, les biens litigieux avaient fait l'objet d'une première procédure de saisie immobilière les ayant rendus indisponibles du 2 avril 2009 au 31 juillet 2013, tandis que les deux compromis de vente sur ces biens avaient été consentis le 17 avril 2012, c'est-à-dire pendant une période d'indisponibilité ; qu'en retenant que la première procédure de saisie immobilière avait été radiée le 18 novembre 2012 et qu'un nouveau commandement de saisie avait été délivré le 10 octobre 2013, pour en déduire que les compromis de vente signés le 17 avril 2012 avaient pris effet à compter de la radiation de la première procédure de saisie et ce jusqu'à la signification du second commandement, si bien que les ventes étaient parfaites, la cour d'appel a violé les articles L. 321-2 et R. 321-13 du code des procédures civiles d'exécution ;

Mais attendu qu'il résulte des dispositions de l'article L. 321-5 du code des procédures civiles d'exécution, que le débiteur qui a consenti une promesse de vente postérieurement à la délivrance d'un commandement de payer valant saisie immobilière n'est pas fondé à se prévaloir des effets de l'indisponibilité du bien prévue à l'article L. 321-2 du même code ;

Que par ce motif de pur droit substitué aux motifs critiqués par le pourvoi, après avis donné aux parties, la décision se trouve légalement justifiée ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Hacienda aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept décembre deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, avocat aux Conseils, pour la société Hacienda.

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré parfaites des ventes de lots immobiliers ayant fait l'objet d'une saisie

et d'avoir condamné le vendeur saisi (la société Hacienda, l'exposante) à verser à l'acquéreur (M. Y...) les sommes de 16 450 € et de 14 335 €, outre intérêts au taux légal à compter du 15 juillet 2012, à titre de remboursement des loyers indument perçus ;

AUX MOTIFS QUE, en cause d'appel, la société Hacienda remettait en question le caractère certain des deux ventes en raison uniquement de l'existence d'une procédure de saisie immobilière sur le bien litigieux ; que, selon les dispositions de l'article R. 321-13 du code des procédures civiles d'exécution, l'indisponibilité du bien, la saisie de ses fruits et la restriction aux droits de jouissance et d'administration du débiteur couraient à l'égard de celui-ci à compter de la signification du commandement de payer valant saisie ; qu'en l'espèce, une première procédure de saisie immobilière avait été radiée le 18 novembre 2012 et un nouveau commandement aux fins de saisie avait été délivré le 10 octobre 2013 ; que les compromis de vente signés le 17 avril 2012 avaient donc pu prendre effet à compter de la radiation et avant la signification de l'acte de saisie (arrêt attaqué, p. 5, alinéas 2 à 4) ;

ALORS QUE le commandement valant saisie immobilière rend le bien immobilier sur lequel il porte indisponible jusqu'à la publication de sa radiation et le contrat préparatoire à la vente conclu sur ce bien durant cette période est nul et ne peut produire aucun effet ; qu'il résultait de l'examen des différentes pièces aux débats que, ainsi que le faisait valoir l'exposante (v. ses conclusions du 5 février 2015, pp. 4 et 5), les biens litigieux avaient fait l'objet d'une première procédure de saisie immobilière les ayant rendus indisponibles du 2 avril 2009 au 31 juillet 2013, tandis que les deux compromis de vente sur ces biens avaient été consentis le 17 avril 2012, c'est-à-dire pendant une période d'indisponibilité ; qu'en retenant que la première procédure de saisie immobilière avait été radiée le 18 novembre 2012 et qu'un nouveau commandement de saisi avait été délivré le 10 octobre 2013, pour en déduire que les compromis de vente signés le 17 avril 2012 avaient pris effet à compter de la radiation de la première procédure de saisie et ce jusqu'à la signification du second commandement, si bien que les ventes étaient parfaites, la cour d'appel a violé les articles L. 321-2 et R. 321-13 du code des procédures civiles d'exécution.

**ECLI:FR:CCASS:2017:C201579**

## Analyse

### Publication :

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Fort-de-France , du 16 février 2016

**Titrages et résumés :** SAISIE IMMOBILIERE - Commandement - Promesse de vente conclue postérieurement - Effet

Il résulte des dispositions de l'article L. 321-5 du code des procédures civiles d'exécution, que le débiteur qui a consenti une promesse de vente postérieurement à la délivrance d'un commandement de payer valant saisie immobilière n'est pas fondé à se prévaloir des effets de l'indisponibilité du bien prévue à l'article L. 321-2 du même code

### Textes appliqués :

- ▶ articles L. 321-2 et L. 321-5 du code des procédures civiles d'exécution