

EDITO

Cher lecteur, chère lectrice,

Les Éditions Dalloz et la Chambre nationale des **commissaires de justice (section professionnelle des huissiers de justice)** ont le plaisir de vous adresser le nouveau numéro de la lettre hebdomadaire d'actualité de votre base documentaire Dalloz Huissiers.

Celle-ci présente l'actualité législative, jurisprudentielle et métier sélectionnée depuis Dalloz actualité et la Veille Permanente publiée par les Éditions Législatives.

HUISSIERS DE JUSTICE

PROCÉDURES CIVILES
D'EXÉCUTION**Caducité de la procédure de distribution du prix d'adjudication : procédure collective**

Dès lors qu'en l'absence de répartition des fonds, la procédure de distribution n'a pas produit d'effet attributif à l'égard des créanciers, la survenance d'une procédure collective pendant le cours de la procédure de distribution entraîne sa caducité. L'autorité de chose jugée attachée à l'ordonnance d'homologation du projet de distribution n'empêche pas le mandataire judiciaire d'agir pour faire constater cette caducité et se faire remettre les fonds.

Com. 17 avr. 2019, n° 17-15.960 (F-P+B)

Cet arrêt de la chambre commerciale se situe aux confins du droit des procédures collectives et de la saisie immobilière. Il statue sur les conditions dans lesquelles la caducité d'une procédure de distribution du prix d'adjudication, en raison de la survenance d'une procédure collective du débiteur saisi, peut être prononcée et, plus particulièrement, sur la notion d'effet attributif de la saisie immobilière.

Les faits étaient les suivants : dans le prolongement d'une procédure de saisie immobilière mise en œuvre à l'encontre d'une société civile immobilière (SCI), l'avocat d'une banque établit le projet de distribution du prix d'adjudication. Quelques jours après, la SCI, débitrice saisie, est placée en redressement judiciaire, de sorte que l'avocat de la banque notifie le projet de distribution au mandataire judiciaire ès qualités.

La procédure de distribution se poursuit sans contestation du mandataire et l'ordonnance d'homologation du projet de distribution rendue par le juge de l'exécution lui est notifiée, là encore sans susciter de réaction de sa part.

Quelques mois plus tard, et alors semble-t-il que les fonds sont toujours entre les mains du bâtonnier

séquestre, le mandataire judiciaire (devenu liquidateur judiciaire à la suite de la conversion du redressement judiciaire en liquidation) assigne la banque, le bâtonnier séquestre, l'adjudicataire et le syndicat des copropriétaires (créancier privilégié) devant le juge de l'exécution pour voir déclarer caduque la procédure de distribution du prix de vente et voir ordonner au bâtonnier de lui remettre la totalité du prix.

Le juge de l'exécution déclare ses demandes irrecevables (comme se heurtant à l'autorité de chose jugée attachée à l'ordonnance d'homologation, devine-t-on à la lecture de l'arrêt).

La cour d'appel, aux termes d'un arrêt infirmatif, déclare caduque depuis la date du jugement d'ouverture la procédure de distribution et ordonne la remise du prix d'adjudication par le bâtonnier séquestre au liquidateur.

La banque se pourvoit en cassation et soutient, d'une part, que les demandes du mandataire se heurtaient à l'autorité de chose jugée attachée à l'ordonnance d'homologation, non frappée de pourvoi en cassation et donc devenue irrévocable et, d'autre part, que l'effet attributif de la saisie immobilière s'étant produit avant le jugement d'ouverture de la procédure collective, la caducité avait été prononcée à tort.

Le pourvoi est rejeté. Les deux moyens soulevés par la banque et la réponse qu'y apporte la chambre commerciale méritent l'attention.

La banque se prévalait donc, en premier lieu, de l'autorité de chose jugée attachée selon elle à l'ordonnance d'homologation du projet de distribution. En effet, dès lors que le mandataire judiciaire, pourtant informé de la procédure de distribution (le projet de distribution et l'ordonnance d'homologation lui ayant été notifiés) ne s'était pas manifesté et n'avait pas formé de pourvoi en cassation contre l'ordonnance d'homologation, la banque estimait que cette dernière était devenue irrévocable et, avec elle, le projet de distribution.

Pour répondre à ce premier moyen, la Cour de cassation fait, si l'on peut dire, un pas de côté : elle ne conteste pas l'autorité de la chose jugée attachée à l'ordonnance du juge de l'exécution homologuant le projet de distribution du prix de vente ni le fait qu'elle soit devenue irrévocable en l'absence de recours exercé par le mandataire judiciaire mais elle considère que cette autorité de chose jugée ne fait pas obstacle à l'exercice, par ce dernier, d'une

action dont l'objet et la cause sont distincts comme tendant non à critiquer l'ordonnance d'homologation mais à voir constater, aux conditions des articles L. 622-21, II, et R. 622-19 du code de commerce, la caducité de la procédure de distribution.

Il est vrai que n'a autorité de chose jugée que ce qui est tranché (la matière litigieuse) par une décision et qu'en l'espèce, en l'absence de contestation du projet de distribution comme de l'ordonnance d'homologation, l'autorité de chose jugée ne pouvait être opposée au mandataire. C'est, au fond, une application assez classique de la notion d'autorité de chose jugée.

La question peut en revanche se poser du point de vue de la loyauté et du principe de concentration... N'appartenait-il pas au mandataire de dévoiler ses intentions et de revendiquer le prix d'adjudication pour le répartir dès qu'il a eu connaissance de la procédure de distribution plutôt que de la laisser se poursuivre pour venir ensuite soulever sa caducité ? Mais l'absence d'information sur les circonstances de l'espèce ne permet pas de se prononcer sur cet aspect.

En second lieu, pour défendre sa procédure de distribution, la banque faisait valoir que l'effet attributif de la saisie immobilière s'était produit avant le jugement d'ouverture de la procédure collective, de sorte que la caducité de la procédure n'était pas encourue.

Cette notion d'effet attributif est en effet au cœur des textes qui édictent le principe d'arrêt des procédures d'exécution.

Selon l'article L. 622-21 du code de commerce, le jugement d'ouverture arrête ou interdit toute procédure d'exécution de la part des créanciers antérieurs tant sur les meubles que sur les immeubles ainsi que toute procédure de distribution n'ayant pas produit un effet attributif avant le jugement d'ouverture.

L'article R. 622-19 précise quant à lui que les procédures de distribution du prix de vente d'un immeuble et les procédures de distribution du prix de vente d'un meuble ne faisant pas suite à une procédure d'exécution ayant produit un effet attributif avant le jugement d'ouverture, en cours au jour de ce jugement, sont caduques. Les fonds sont remis au mandataire judiciaire, le cas échéant par le séquestre qui, par cette remise, est libéré à l'égard des parties.

Quand considère-t-on que la saisie immobilière a produit un effet attributif ? Au jour de la consi-



gnation du prix ? de la publication du jugement d'adjudication ? de l'homologation du projet de distribution par le juge de l'exécution ? de la répartition des fonds ?

Pour répondre à cette question, la banque proposait une autre option, s'appuyant habilement sur les dispositions des articles L. 334-1 et R. 334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Selon l'article L. 334-1 du code des procédures civiles d'exécution, si la distribution du prix n'est pas intervenue dans un délai fixé par voie réglementaire (ce délai est fixé à six mois par l'article R. 334-3), son versement ou sa consignation produit, à l'égard du débiteur, tous les effets d'un paiement à hauteur de la part du prix de vente qui sera remise aux créanciers après la distribution.

La banque a cru voir dans ces dispositions le siège de l'effet attributif : elle soutenait que l'effet attributif de la saisie immobilière d'un immeuble dont le jugement d'adjudication a été publié, se produit, au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de l'immeuble saisi, six mois après la consignation du prix d'adjudication par l'acquéreur si bien qu'à cette date, l'immeuble est sorti du patrimoine du débiteur et la procédure d'exécution est opposable aux organes de la procédure collective ouverte postérieurement à l'égard du débiteur saisi.

Au demeurant, à notre sens, la question n'était pas tant de savoir à quelle date l'immeuble était sorti du patrimoine du débiteur.

En effet, nous savons que l'adjudicataire est propriétaire du seul fait de l'adjudication (sous réserve d'une résolution par la surenchère).

La question était, en revanche, de savoir à partir de quelle date la distribution du prix d'adjudication, homologuée par le juge de l'exécution, figeait les droits des créanciers colloqués et ne pouvait plus être impactée par la survenance d'une procédure collective.

Sur ce point, la cour d'appel et la Cour de cassation ne suivent pas la banque dans son raisonnement, estimant que les dispositions des articles L. 334-1 et R. 334-3 du code des procédures civiles d'exécution ne bénéficient qu'au débiteur. C'est en effet la lettre et l'esprit de ces textes qui tendent à éviter que le débiteur saisi soit victime d'une distribution tardive qu'il ne maîtrise pas et, ainsi, de limiter, l'hémorragie du cours des intérêts.

Ainsi, la Cour de cassation approuve-t-elle la cour d'appel d'avoir retenu qu'aux termes mêmes des articles L. 334-1 et R. 334-3 du code des procédures civiles d'exécution, c'est à l'égard du seul débiteur que la consignation du prix d'adjudication par l'acquéreur produit les effets d'un paiement si la distribution du prix n'est pas intervenue dans les six mois, de sorte que les créanciers inscrits ne peuvent se prévaloir de ces dispositions pour soutenir qu'un effet attributif de la procédure de distribution a eu lieu à leur profit avant l'ouverture

de la procédure collective ; qu'en conséquence, dès lors qu'elle a constaté que le prix de vente n'avait pas été réparti entre les créanciers avant l'ouverture du redressement judiciaire, la cour d'appel a décidé à bon droit que la procédure de distribution était caduque et que les fonds séquestrés devaient être remis au mandataire judiciaire pour être répartis conformément aux règles de la procédure collective.

Cet arrêt, qui consacre la primauté du droit des procédures collectives, peut avoir des incidences pratiques importantes, par exemple, si un créancier, se croyant « à l'abri » de la procédure collective pour avoir été colloqué dans le projet de distribution homologué (même si les fonds n'ont pas encore été répartis), omet de déclarer sa créance au passif de la procédure collective de son débiteur.

Rappelons en effet que le liquidateur judiciaire qui distribue le prix d'adjudication d'un immeuble ne colloque que les créanciers inscrits admis au passif.

Par Julie Couturier

Dalloz actualité – Le 15 mai 2019

Par Christiane Gaudais

Dictionnaire Permanent Assurances

OPTION : ASSURANCES

ASSURANCES DE PERSONNES

Assurance vie, notice d'information et dol

La remise des conditions générales et de la notice d'information exclut la réticence dolosive sur les conditions relatives aux frais de souscription.

Civ. 2^e, 18 avr. 2019, n° 18-10.377

Dans cette affaire jugée par la cour d'appel de Paris sur renvoi de la Cour de cassation, une personne avait souscrit, en juillet 2006, quatre contrats d'assurance vie par l'intermédiaire d'un courtier, dont un contrat sur lequel elle s'était engagée à verser sur 20 ans la somme totale de 6 millions d'euros moyennant des versements annuels de 300 000 €. Le contrat prévoyait que les frais de souscription - fixés à 10 % du montant des primes prévues - seraient prélevés sur le versement des trois premières années. À la suite de la réduction des engagements de la souscriptrice en cours de contrat, le contrat était valorisé à 64 307 € pour un versement total de 630 000 € en décembre 2010. Invoquant un dol et un manquement à l'obligation d'information et de conseil, l'intéressée avait assigné le courtier en réparation de son préjudice.

La Cour de cassation confirme l'arrêt qui a retenu que l'intéressée disposait, à la seule lecture de la proposition d'assurance et de la note d'information

OPTION : PROCÉDURES COLLECTIVES

LIQUIDATION JUDICIAIRE

Irrecevabilité du liquidateur en cas de demande de réparation de préjudices extra-patrimoniaux

L'action en réparation des préjudices physiques résultant du déficit fonctionnel temporaire ou permanent, de souffrances endurées et du préjudice d'agrément est attachée à la personne du débiteur qui est donc seul à pouvoir l'engager.

Com. 17 avr. 2019, n° 17-18.688 (P+B)

Suite à la mise en liquidation judiciaire d'un débiteur personne physique qui avait été victime d'un accident de la circulation dont un tiers a été déclaré responsable, le liquidateur forme des demandes de réparation des préjudices patrimoniaux et extra-patrimoniaux du débiteur.

Les juges du fond estiment que les demandes portant sur l'indemnisation des préjudices extra-patrimoniaux présentées par le liquidateur judiciaire sont irrecevables. Cette solution est confirmée par la Cour de cassation. En effet, l'action engagée par le liquidateur tendait à obtenir réparation des préjudices physiques résultant de déficit fonctionnel temporaire ou permanent, de



souffrances endurées et du préjudice d'agrément du débiteur. Seul ce dernier pouvait donc agir puisque l'action est attachée à sa personne.

L'argument invoqué par le liquidateur selon lequel il aurait vocation à appréhender les dommages et intérêts qui pourraient être versés en réparation de ces préjudices extra-patrimoniaux est donc écarté. Pour la Cour de cassation, il s'agit en effet d'une action attachée à la personne du débiteur qu'il est donc seul à pouvoir exercer.

Au demeurant, la première chambre civile de la Cour de cassation avait déjà jugé dans un arrêt inédit, à propos d'une demande de dommages et intérêts d'un débiteur qui faisait, notamment, état à l'appui de sa demande, des difficultés de santé qu'il avait rencontrées, qu'il en résultait que le préjudice dont il sollicitait réparation était attaché à sa personne. Et dans cette espèce, l'arrêt d'appel qui avait déclaré irrecevable la demande du débiteur, avait été cassé pour violation de l'article L. 641-9 du code de commerce (Civ. 1^{re}, 4 juin 2014, n° 13-14.413).

Par Philippe Roussel Galle

Dictionnaire Permanent Difficultés des entreprises

OPTION : IMMOBILIER

BAIL

Les contrats de location consentis par le preneur d'un bail à construction s'éteignent à l'expiration du bail

Le preneur d'un bail à construction est condamné pour avoir manqué à son obligation de restituer le bien libre de tout occupant à l'expiration du bail. Conformément à l'article L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version antérieure à celle issue de la loi ALUR du 24 mars 2014, tous les contrats de location conclus par le preneur d'un bail à construction s'éteignent lorsque le bail arrive à terme. Cette règle fait désormais l'objet d'une dérogation pour les baux d'habitation.

Civ. 3^e, 4 avr. 2019, n° 18-14.049 (FS-P+B+I)

En l'espèce, des particuliers deviennent propriétaires de parts d'une société civile d'attribution

ayant pour objet l'acquisition d'un terrain. Celui-ci est donné à bail à construction, pour une durée de vingt-cinq ans, à une société de HLM, qui s'engage à faire édifier des logements, à les entretenir et à les louer pour la durée du bail, qui expire le 19 juillet 2010. À son terme, les ayants droit des porteurs des parts sociales deviennent propriétaires des trois appartements construits mais ces derniers sont encore occupés par les locataires de la société de HLM. Celle-ci est alors assignée en indemnisation, pour manquement à son obligation de restituer les lieux libres de tout occupant.

À la suite de sa condamnation au fond, la société de HLM forme un pourvoi en cassation. Elle soutient qu'en tant que preneur d'un bail à construction, sa responsabilité n'est susceptible d'être engagée que s'il est rapporté qu'elle a consenti des contrats de location pour une période allant au-delà de l'échéance de son propre bail, sans avertir en temps utile les locataires que leur contrat s'éteindrait à cette date. Or, selon la demanderesse, la cour d'appel n'a pas été amenée à constater qu'elle avait conclu des baux pour une période allant au-delà du 19 juillet 2010. En revanche, elle avait pris le soin de prévenir ses locataires qu'ils deviendraient occupants sans droit ni titre à compter de cette date, par courrier envoyé dès le 12 mars 2009.

La Cour de cassation rejette le pourvoi au visa de l'article L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version applicable aux faits litigieux. Celui-ci prévoit que les contrats de location consentis par le preneur d'un bail à construction s'éteignent à l'expiration du bail ; ce que le présent bail à construction rappelait lui-même dans ses stipulations. Or la haute juridiction considère, en toute logique, que seule la société de HLM « pouvait fixer le terme des baux qu'elle avait consentis sur les appartements ». Le bail à construction ayant été conclu à compter du 19 juillet 1985, pour une durée de vingt-cinq ans, il expirait le 19 juillet 2010, tandis que les appartements n'ont été restitués à leurs propriétaires qu'en novembre 2010 et novembre 2011. Partant, « la cour d'appel en a exactement déduit que la société de HLM avait manqué à son obligation de restituer les lieux libres de tous occupants », ce qui justifie qu'elle soit condamnée à indemniser les propriétaires.

Dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, l'article L. 251-6, alinéa 1^{er}, du code de la construction et de l'habitation disposait que « les servitudes passives, autres que [les servitudes indispensables

à la réalisation des constructions prévues au bail], les privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail ». Cette disposition permet au bailleur de se faire restituer son bien libre de tous les droits constitués à l'initiative du preneur, à l'exception des servitudes indissociables des nouvelles constructions. Cette disposition n'est cependant pas impérative et cesse d'être applicable lorsqu'il a été convenu entre les parties que le preneur deviendrait propriétaire du terrain à l'issue du bail.

Dès lors, le preneur d'un bail à construction, qui consent des contrats de location sur le bien, doit s'assurer de la libération des lieux à l'expiration du bail (en intégrant notamment cette exigence dans le contrat de location), afin de respecter les obligations mises à sa charge par la loi, dans ses rapports au bailleur (Civ. 3^e, 14 nov. 2007, n° 06-18.133, Bull. civ. III, n° 204 ; D. 2007. 3077, obs. A. Mbotingar ; RDI 2008. 216, obs. C. Saint-Alary-Houin). En l'espèce, la société de HLM n'a pas été en mesure de rapporter la preuve qu'elle avait expressément stipulé, dans ses contrats de location, un terme antérieur au 19 juillet 2010. Indépendamment de cette circonstance, elle voit sa responsabilité engagée pour ne pas avoir restitué les logements vides aux propriétaires, le jour de l'expiration du bail.

La loi ALUR est venue réformer l'alinéa 1^{er} de l'article L. 251-6, en précisant que l'extinction des baux conclus par le preneur à l'expiration du bail à construction ne concerne pas ceux qui portent sur des « locaux d'habitation », tels que régis par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. À cette fin, l'article 10, alinéa 6, de la loi du 6 juillet 1989 dispose dorénavant que, « concernant les locaux à usage d'habitation, régis par les dispositions d'ordre public de la présente loi, le contrat de bail conclu par l'emphytéote [ou le preneur d'un bail à construction] avec le locataire se poursuit automatiquement avec le propriétaire de l'immeuble jusqu'au terme du bail prévu par le contrat de location, lorsque le bail à construction ou le bail emphytéotique prend fin avant la fin du contrat de location. Toute clause contraire est réputée non écrite ». Ce faisant, les baux d'habitation ne sont plus impactés par l'extinction du bail à construction ; ils sont opposables au propriétaire du bien et peuvent ainsi se poursuivre jusqu'à leur terme.

Par Delphine Pelet

Daloz actualité – Le 13 mai 2019