

## HUISSIERS DE JUSTICE

## GARANTIES ET PRÉVENTION DE L'IMPAYÉ

## Cautionnement et prescription

***L'opposabilité à la caution solidaire de la substitution de la prescription trentenaire à la prescription décennale résultant de la décision d'admission de la créance garantie au passif du débiteur principal n'a pas pour effet de soumettre les poursuites du créancier contre la caution à cette prescription trentenaire. Le délai pour agir du créancier contre cette caution, sur le fondement d'un acte notarié revêtu de la formule exécutoire, reste déterminé par la nature de la créance détenue sur la caution, le délai de prescription étant néanmoins interrompu pendant la durée de la procédure collective du débiteur principal jusqu'à la date de sa clôture.***

***Par ailleurs, l'effet interruptif résultant de la saisie-attribution se poursuivant jusqu'au terme de celle-ci, un nouveau délai, de même nature et durée que le précédent, recommence à courir à compter du paiement par le tiers saisi, la cour d'appel a violé le texte susvisé.***

Civ. 2<sup>e</sup>, 10 janv. 2019, n° 16-24.742 (F-P+B)

La prescription de l'action contre la caution dans le contexte d'une procédure collective fait encore couler de l'encre, comme en témoigne l'arrêt rendu par la deuxième chambre civile le 10 janvier 2019. En l'espèce, par un acte authentique du 30 mai 1989, une caisse de Crédit mutuel a consenti un prêt à une société, garanti par le cautionnement solidaire d'une dame, constaté au sein du même acte. La société a par la suite été mise en redressement puis liquidation judiciaire les 23 décembre 1991 et 5 février 1992, la créance déclarée par la Caisse étant admise par le juge-commissaire le 23 octobre 1992. La liquidation judiciaire a été clôturée le 16 mai 1994. Puis, par un acte du 31 janvier 2013, la Caisse a fait procéder à une saisie-attribution sur le compte dont la caution était titulaire. Cette dernière a donc saisi un juge de l'exécution pour en obtenir mainlevée en invoquant notamment la prescription.

La cour d'appel d'Orléans, dans un arrêt du 23 octobre 2014, a écarté la fin de non-recevoir tirée de la prescription de la créance fondant la saisie-attribution. Après avoir justement énoncé que la déclaration de créance au passif du débiteur principal avait interrompu la prescription jusqu'à la clôture de la procédure collective par un jugement

du 16 mai 1994, les juges du fond retiennent que l'admission au passif de la liquidation judiciaire de la créance, le 23 octobre 1992, a entraîné la substitution de la prescription trentenaire à la prescription décennale, applicable au cautionnement de nature commerciale, et que cette intervention étant opposable à la caution, le délai de trente ans n'était pas expiré lorsque la banque a pratiqué la saisie-attribution le 30 janvier 2013.

Cette décision est censurée par la deuxième chambre civile, au visa de l'article 189 *bis*, devenu L. 110-4, du code de commerce : elle rappelle tout d'abord que « l'opposabilité à la caution solidaire de la substitution de la prescription trentenaire à la prescription décennale résultant de la décision d'admission de la créance garantie au passif du débiteur principal n'a pas pour effet de soumettre les poursuites du créancier contre la caution à cette prescription trentenaire ; que le délai pour agir du créancier contre cette caution, sur le fondement d'un acte notarié revêtu de la formule exécutoire, reste déterminé par la nature de la créance détenue sur la caution, le délai de prescription étant néanmoins interrompu pendant la durée de la procédure collective du débiteur principal jusqu'à la date de sa clôture ». Et d'en conclure « qu'en statuant ainsi, alors que l'admission de la créance de la Caisse au passif de la société débitrice principale n'avait pas eu pour effet de soumettre à la prescription trentenaire l'exercice des voies d'exécution de la Caisse contre la caution et qu'après son interruption pendant la durée de la procédure collective du débiteur principal jusqu'à sa clôture, intervenue le 16 mai 1994, la Caisse disposait d'un nouveau délai pour agir, soumis à la prescription de l'article L. 110-4 du code de commerce, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

La Cour régulatrice réitère ainsi la position déjà exprimée l'année dernière (Com. 3 oct. 2018, n° 16-26.985, D. 2018. 1965, obs. A. Lienhard ; AJ Contrat 2018. 545, obs. E. Mouil Bassilana. V. égal. Com. 4 juill. 2018, n° 16-20.205, D. 2018. 1484 ; *ibid.* 1829, obs. F.-X. Lucas et P. Cagnoli ; AJ Contrat 2018. 438, obs. G. Piette ; Rev. sociétés 2018. 534, obs. L. C. Henry ; Com., 12 janv. 2016, n° 14-21.295). Cette solution est parfaitement justifiée dans la mesure où l'ordonnance d'admission des créances n'est pas un titre exécutoire (rapp. Com. 4 juill. 2018, n° 16-22.986, D. 2018. 1829, obs. F.-X. Lucas et P. Cagnoli ; Rev. sociétés 2018. 536, obs. L. C. Henry). La caution demeure donc tenu en vertu d'un acte notarié revêtu de la formule exécutoire (C. pr. exéc., art. L. 111-3, 4<sup>e</sup>). En conséquence, c'est la nature de la créance qui détermine la durée de la prescription (V. en ce sens, antérieurement à la loi du 17 juin 2008, Cass. ch. mixte, 26 mai 2006, n° 03-16.800 : « la durée de la prescription est déterminée par la nature de la créance et que la circonstance que celle-ci soit constatée par un acte authentique

revêtu de la formule exécutoire n'a pas pour effet de modifier cette durée », D. 2006. 1793, obs. X. Delpech, note R. Wintgen ; RTD civ. 2006. 558, obs. J. Mestre et B. Fages ; *ibid.* 829, obs. R. Perrot. V. égal. Civ. 1<sup>re</sup>, 13 nov. 2008, n° 07-20.548 ; Civ. 1<sup>re</sup>, 12 juill. 2007, n° 06-11.369, *M<sup>me</sup> Colin c/ Sté Union de crédit pour le bâtiment*, D. 2007. 2030, obs. X. Delpech ; *ibid.* 2008. 1167, obs. A. Leborgne ; AJDI 2007. 847 ; RTD com. 2007. 817, obs. D. Legeais ; *ibid.* 2008. 46, obs. B. Sain-tourens).

Certes, comme le rappellent les hauts magistrats, le délai de prescription à l'égard de la caution est interrompu pendant la durée de la procédure collective du débiteur principal jusqu'à la date de sa clôture, mais cela n'a pas suffi en l'occurrence, la procédure ayant été clôturée le 16 mai 1994. Or, la Caisse a fait pratiquer une mesure d'exécution le 30 janvier 2013, soit près de vingt ans après la clôture de cette procédure ! Le délai de prescription du code de commerce, décennal à l'époque, était donc largement écoulé.

Les juges du fond étaient cependant allés plus loin en l'occurrence, en considérant également, pour écarter la fin de non-recevoir tirée de la prescription de la créance fondant la saisie-attribution, qu'à retenir même l'application de la prescription décennale, son cours avait été régulièrement interrompu, ainsi qu'il en est justifié, d'abord en 1996 où un commandement aux fins de saisie-vente fut délivré le 12 novembre, puis en dernier lieu en 2002, par une saisie-attribution pratiquée à la requête de la Caisse le 28 mai dont les effets se sont poursuivis jusqu'à la signification du certificat de non contestation intervenue le 31 janvier 2003 suivie de la quittance avec mainlevée signifiée au tiers saisi par acte du 14 mars 2003, de sorte que la créance n'était pas prescrite au 31 janvier 2013. Mais ce raisonnement ne trouve pas plus grâce aux yeux de la Cour de cassation : celle-ci censure en effet la décision orléanaise, au visa de l'article 2244 du code civil, dans sa rédaction applicable au litige (c'est-à-dire antérieure à la loi du 17 juin 2008), selon lequel « une citation en justice, même en référé, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, interrompent la prescription ainsi que les délais pour agir » : « Qu'en statuant ainsi, alors que l'effet interruptif résultant de la saisie-attribution se poursuivant jusqu'au terme de celle-ci, un nouveau délai, de même nature et durée que le précédent, recommence à courir à compter du paiement par le tiers saisi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ». Plus que jamais, les créanciers bénéficiant d'un cautionnement doivent donc se montrer vigilants et prendre la peine d'interrompre efficacement la prescription à l'égard de la caution s'ils souhaitent mettre en œuvre leur sûreté.

Par Jean-Denis Pellier  
Dalloz actualité - Le 30 janvier 2019



## PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION

### Saisie-attribution : conditions de la sanction du refus de paiement par le tiers saisi

**Une banque qui ne s'est pas reconnue débitrice du débiteur saisi au jour de la saisie-attribution et qui n'a pas été jugée débitrice de ce dernier ne peut faire l'objet d'une condamnation prononcée sur le fondement de l'article R. 211-9 du code des procédures civiles d'exécution.**

Civ. 2<sup>e</sup>, 10 janv. 2019, n° 17-21.313 (F-P+B)

La saisie-attribution est une mesure d'exécution particulièrement efficace en raison de sa simplicité procédurale et de son effet attributif immédiat. Sous réserve d'être muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible, le créancier peut, pour en obtenir le paiement, saisir les créances de somme d'argent de son débiteur entre les mains d'un tiers. Dès la régularisation de l'acte de saisie-attribution, la créance saisie est transférée du patrimoine du débiteur dans celui du créancier.

Le bon fonctionnement de ce mécanisme procédural repose sur la collaboration active du tiers. Aussi le refus de paiement par ce dernier est-il sanctionné par la délivrance d'un titre exécutoire à son encontre. Mais cette sanction est soumise à condition comme en témoigne l'arrêt sous commentaire.

En l'espèce, la société Commissions Import Export (Commisimpex) a fait pratiquer le 3 novembre 2011, une saisie-attribution entre les mains de la Société Générale au préjudice de la Caisse congolaise d'amortissement et de la République du Congo. Antérieurement à cette mesure, plusieurs saisies-attributions ont été pratiquées à l'encontre du même débiteur entre les mains de la Société Générale. Ces procédures d'exécution ont été contestées et ont été suivies de décisions de mainlevée. Ainsi, une saisie-attribution du 27 juillet 2011 a fait l'objet d'une décision de mainlevée le 27 octobre 2011. Une autre, en date du 12 octobre 2011, a été levée par décision du 15 décembre 2011. Enfin une saisie-attribution du 28 octobre 2011 a fait l'objet d'une mainlevée le 6 janvier 2012.

Le 24 juin 2015, la Société Générale s'est vue signifier un certificat de non-contestation et une demande de paiement de la somme de 5 095 760,66 € à la demande de la société Commisimpex. Refusant de s'acquitter de cette somme, la Société Générale a saisi le 10 juillet 2015 le juge de l'exécution d'une demande d'annulation de la saisie-attribution du 3 novembre 2011 ainsi que des actes subséquents. Elle a demandé à titre sub-

sidaire de constater qu'elle n'était pas personnellement débitrice de la société Commisimpex.

Par jugement rendu le 4 décembre 2015, le juge de l'exécution de Nanterre a déclaré irrecevable la demande d'annulation de l'acte de signification du certificat de non-contestation formée par la Société Générale et l'a déboutée de sa demande d'annulation du procès-verbal de saisie-attribution signifié le 3 novembre 2011 à la demande de la société Commisimpex. Il a retenu le transfert au bénéfice de la saisie-attribution du 3 novembre 2011 de la somme appréhendée par la saisie-attribution du 12 octobre 2011 et a condamné la Société Générale à payer à la société Commisimpex la somme de 4 892 963,63 €. La Société Générale a alors interjeté appel de la décision.

Par un arrêt du 18 mai 2017, la cour d'appel de Versailles a confirmé la décision du juge de l'exécution en ce qu'il a condamné à paiement la Société Générale au titre de la saisie-attribution du 3 novembre 2011.

La société Générale s'est alors pourvue en cassation. Par un arrêt du 10 janvier 2019, la deuxième chambre civile casse l'arrêt d'appel en ce qu'il confirme le jugement du juge de l'exécution ayant condamné la Société Générale à payer à la société Commisimpex la somme de 4 892 963,63 € et remet, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée.

Cette espèce est l'occasion pour la haute juridiction de rappeler les conditions de la délivrance d'un titre exécutoire à l'encontre d'un tiers refusant d'effectuer le paiement demandé suite à la délivrance d'un certificat de non-contestation.

Sans se prononcer sur le raisonnement des juges du fond ayant considéré que les sommes saisies avaient, en raison des décisions de mainlevée successives émanant du juge de l'exécution et de leurs caractères exécutoires, été attribués en dernier lieu à la saisie du 3 novembre 2011, la Cour de cassation relève d'office le moyen de cassation, dans le respect des dispositions de l'article 1015 du code de procédure civile. Statuant au visa de l'article R. 211-9 du code des procédures civiles d'exécution, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation juge à propos des énonciations du juge d'appel « qu'il ne résultait d'aucune de ses constatations que la banque s'était reconnue débitrice du débiteur saisi au jour de la saisie-attribution litigieuse et qu'il n'était pas soutenu qu'elle en avait été jugée débitrice ».

Comme elle a déjà eu l'occasion de le faire, notamment dans un arrêt du 13 novembre 2014 (Civ. 2<sup>e</sup>, 13 nov. 2014, n° 13-15.599, inédit), la deuxième chambre civile de la Cour de cassation revient ici sur les conditions de mise en œuvre de l'article R. 211-9 du code des procédures civiles d'exécution, lequel dispose : « En cas de refus de paiement par le tiers saisi des sommes qu'il a reconnu devoir ou dont il a été jugé débiteur, la contestation est portée devant

le juge de l'exécution qui peut délivrer un titre exécutoire contre le tiers saisi ».

Le seul refus de paiement du tiers ne peut donc pas être sanctionné par la délivrance d'un titre exécutoire à son encontre. Le tiers saisi doit impérativement, soit avoir reconnu lors de la saisie-attribution sa qualité de débiteur de sommes d'argent envers le débiteur saisi, soit avoir été jugé débiteur desdites sommes envers ce dernier.

Ces conditions alternatives n'étaient pas réunies en l'espèce, le juge du fond ne pouvait donc pas rendre contre le tiers un titre ayant pour effet de le rendre directement débiteur du saisissant.

Cette affaire est aussi l'occasion d'ouvrir une parenthèse pour rappeler que l'action tendant à l'obtention d'un titre exécutoire contre le tiers saisi et celle du tiers contestant son obligation de payer en raison de l'inexistence alléguée de sa dette à l'égard du débiteur saisi, ne sont pas soumises au délai d'un mois visé par l'article R. 211-11 du code précité.

Par Marie-Pierre Mourre-Schreiber  
Daloz actualité - Le 25 janvier 2019

## OPTION : ASSURANCES

### ASSURANCES DE DOMMAGES

#### La garantie décennale n'est due que pour les chantiers postérieurs à la prise d'effet du contrat

**Aucun élément ne prouvant que les travaux auraient commencé à une date postérieure à celle de la DROC, l'assurance ne couvre pas la responsabilité décennale du constructeur pour des désordres affectant des travaux exécutés à l'occasion d'un chantier ouvert antérieurement à la prise d'effet de la police.**

Civ. 3<sup>e</sup>, 17 janv. 2019, n° 17-26.948

Un maître d'ouvrage fait édifier un immeuble qu'il vend par lots en l'état futur d'achèvement. La réception des travaux est prononcée le 8 février 1995. Des désordres étant survenus en 2005, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble assigne l'assureur de l'entreprise de gros-œuvre en indemnisation le 28 décembre 2006.

Le recours en garantie contre l'assureur de la société chargée de l'exécution des travaux de gros œuvre est rejeté. La cour d'appel est approuvée par la Cour de cassation.

La police souscrite par la société auprès de son assureur a pris effet à compter du 1<sup>er</sup> mars 1994,



alors que la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier (DROC) est intervenue le 28 septembre 1993. Aucun élément ne démontrant que les travaux auraient commencé à une date postérieure à celle de la DROC, la cour d'appel en a exactement déduit, sans inverser la charge de la preuve, que l'assurance ne couvrirait pas la responsabilité civile décennale de la société pour les désordres en cause.

Remarque : le présent arrêt rappelle le principe selon lequel la garantie d'assurance obligatoire de responsabilité décennale ne s'applique que pour les chantiers ouverts postérieurement à la prise d'effet de la police, conformément aux articles L. 243-3 et A. 243-1, annexe I du code des assurances. Ces articles disposent que le point de départ de la garantie se situe à la réception de travaux ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture du chantier pendant la période de validité fixée au contrat. Les clauses types obligent donc l'assureur à couvrir les travaux ayant fait l'objet d'une ouverture de chantier depuis la prise d'effet de son contrat. Cependant, avant la réforme du 19 novembre 2009, les clauses types ne définissaient pas la notion d'ouverture de chantier. Un arrêt de principe considérait que l'ouverture de chantier devait s'entendre comme le moment de « commencement effectif des travaux confiés à l'assuré » (Civ. 3<sup>e</sup>, 16 nov. 2011, n° 10-24.517, n° 1346 P + B).

La modification de l'annexe I, opérée par l'arrêt du 19 novembre 2009, a introduit la définition suivante de l'ouverture de chantier : elle s'entend à date unique applicable à l'ensemble de l'opération de construction. Cette date correspond, soit à la date de la déclaration d'ouverture de chantier, mentionnée au premier alinéa de l'article R. 424-16 du code de l'urbanisme pour les travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, soit, pour les travaux ne nécessitant pas la délivrance d'un tel permis, à la date du premier ordre de service ou à défaut, à la date effective de commencement des travaux. Lorsqu'un professionnel établit son activité postérieurement à la date unique ainsi définie, et par dérogation à l'alinéa précédent, cette date s'entend pour lui comme la date à laquelle il commence effectivement ses prestations. En l'espèce, la Cour de cassation, après avoir validé le principe énoncé ci-dessus, confirme qu'il n'était pas rapporté la preuve que le chantier ait commencé après la prise d'effet du contrat souscrit par le constructeur responsable des désordres.

Par François-Xavier Ajaccio  
Dictionnaire Permanent Assurances

### Attestation d'assurance : le doute profite au maître de l'ouvrage

*En l'absence d'exclusion formelle et au regard des termes utilisés, l'activité d'étanchéité des*

***sols n'est pas limitée aux salles de bains, douches et cuisines mais s'étend aussi aux plages des piscines.***

Civ. 3<sup>e</sup>, 17 janv. 2019, n° 17-27.952

Un maître d'ouvrage public fait construire un centre nautique. Après réception, la responsabilité décennale du constructeur est recherchée devant la juridiction administrative qui le condamne.

Le maître de l'ouvrage engage, par la suite, une action directe contre l'assureur de responsabilité du constructeur devant la juridiction civile qui lui oppose alors une non-assurance au regard de l'activité qu'il ne prétend pas couvrir. Il soutient que l'activité « étanchéité des piscines » n'est pas incluse dans l'activité « carrelage » déclarée qui comprend l'étanchéité des sols mais uniquement pour les salles de bains, douches et cuisines.

Les juges du fond, approuvés par la Cour de cassation, retiennent néanmoins l'application du contrat en se fondant sur l'imprécision de l'attestation d'assurance détenue par le maître de l'ouvrage. L'attestation d'assurance accolait au mot « carrelage » la mention « y compris étanchéité des sols », sans exclure expressément les locaux à usage de piscine, ni les plages du centre nautique. Les termes de cette attestation introduisent une confusion qui doit alors s'interpréter en faveur du tiers bénéficiaire de la garantie contre la partie qui l'a rédigé. L'assureur se voit alors garantir l'activité « carrelage » et « étanchéité » des plages du centre nautique et des piscines.

Remarque : l'attestation permet de justifier de l'effectivité de la souscription de l'assurance obligatoire vis-à-vis des tiers. Elle doit comporter un degré d'information et de précision suffisant pour permettre leur information utile (Civ. 1<sup>re</sup>, 15 janv. 1991, n° 89-13.894, n° 123 P).

Comme le souligne, l'arrêt rapporté, une imprécision rédactionnelle dans la définition de l'activité garantie nuit à l'information des tiers. Pèse ainsi sur l'assureur une véritable obligation de renseignement à l'égard des maîtres d'ouvrage. Elle doit donc être précise quant à l'activité professionnelle couverte (Civ. 3<sup>e</sup>, 27 janv. 2015, n° 13-26.591, n° 118 D).

Rappelons que les attestations d'assurance de responsabilité décennale ont été normalisées par l'arrêt du 5 janvier 2016 ; elles doivent dorénavant comporter des renseignements qui ont été précisés par ce dispositif repris à l'article A. 243-3 du code des assurances. En outre, il existe une nomenclature professionnelle de définitions des activités définissant les libellés des activités et leurs contenus.

Par François-Xavier Ajaccio  
Dictionnaire Permanent Assurances

## CONTRAT D'ASSURANCE

### Interprétation d'un contrat d'assurance garantissant les accidents de la vie

***Ce contrat prévoyant une réparation selon le droit commun, une définition incomplète du poste de préjudice de l'incidence professionnelle ne constitue pas une exclusion indirecte.***

Civ. 2<sup>e</sup>, 17 janv. 2019, n° 17-26.710

Victime d'une chute alors qu'elle élaguait un arbre sur sa propriété, une personne assigne en indemnisation un assureur auprès duquel elle avait souscrit un contrat d'assurance garantissant les accidents de la vie (ou contrat GAV).

Le chapitre liminaire de ce contrat, intitulé « préjudices indemnisés », stipule que « les préjudices sont indemnisés selon les règles du droit commun (...). L'évaluation du préjudice en droit commun a un caractère indemnitaire, par opposition à d'autres régimes d'évaluation, dits forfaitaires. Ainsi, l'évaluation en droit commun tient compte de la situation particulière de chaque victime (par exemple : âge, profession, revenus) et de la jurisprudence des tribunaux, en vigueur au moment du sinistre ».

Par ailleurs, « les différents postes donnant lieu à indemnisation peuvent notamment être : (...) Incidence professionnelle : c'est le retentissement définitif sur l'activité professionnelle entraînant une perte de revenus ou un changement d'emploi... ». La cour d'appel en déduit que ne doivent pas être prises en compte au titre de ce poste de préjudice la perte de droits à la retraite, qui n'est nullement évoquée dans cette définition, ainsi que la perte de l'avantage résultant de la mise à disposition d'un véhicule professionnel, car les avantages en nature sont exclus et ne constituent pas des revenus en tant que tels.

L'arrêt est cassé pour dénaturation des termes clairs et précis du contrat d'assurance, stipulant aux conditions générales que les préjudices sont indemnisés selon les règles du droit commun et que les différents postes de préjudices patrimoniaux donnant lieu à indemnisation peuvent « notamment » être l'incidence professionnelle, dont la définition est donnée.

Remarque : comme le précisait à juste titre le pourvoi, la référence à une réparation selon les règles du droit commun, ainsi qu'à la jurisprudence des tribunaux en ce domaine, implique que l'assureur doit assurer une réparation intégrale du préjudice, sans perte ni profit pour la victime. Toutefois, un contrat GAV peut toujours comporter des exclusions de garantie : il peut exclure par exemple certains postes de préjudice, ce qui n'était pas le cas en l'espèce en raison de l'emploi





du terme «notamment» figurant aux conditions générales

Par ailleurs, si le contrat donne une définition incomplète d'un poste de préjudice, cela ne peut pas constituer à notre avis une exclusion indirecte, mais une simple illustration de ce que peut couvrir ce poste de préjudice en droit commun. Mieux vaut pas de définition du tout qu'une définition qui, risquant d'être incomplète ou obsolète, peut s'avérer source de contentieux.

Par James Landel  
Dictionnaire Permanent Assurances

## OPTION : IMMOBILIER

### BAIL

#### Inapplicabilité de l'accord collectif du 9 juin 1998 en cas de vente par adjudication volontaire ou forcée

*L'accord collectif du 9 juin 1998 n'est pas applicable en cas de vente par adjudication volontaire ou forcée. Dans ce cas, la protection du locataire est assurée par la procédure prévue à l'article 10, II, de la loi du 31 décembre 1975.*

Civ. 3<sup>e</sup>, 20 déc. 2018, n° 18-10.355 (FS-P+B+I)

L'article 41 *ter* de la loi « Méhaignerie » du 23 décembre 1986 a prévu que les organisations représentatives des bailleurs et des locataires pouvaient conclure des accords collectifs susceptibles d'être rendus obligatoires par décret. Sur le fondement de ce texte, deux accords collectifs ont été conclus. Il s'agit de l'accord collectif de location du 9 juin 1998, étendu par le décret n° 99-628 du 22 juillet 1999, puis de l'accord collectif du 16 mars 2005, étendu par le décret n° 2006-1366 du 10 novembre 2006 (V., F. de La Vaissière, AJDI 2007. 124). Au demeurant, ces accords ont notamment vocation à protéger les locataires lors de ventes à la découpe. En effet, ils ont pour effet de rendre obligatoires une information et une concertation avec les locataires et les associations, ainsi que la notification d'une offre de vente au sens de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, dès lors qu'un bailleur entend mettre en vente par lots plus de dix logements dans un même immeuble.

Si l'opportunité de ces textes ne fait désormais plus débat, leur nature particulière a toutefois suscité des difficultés. Certes, de manière constante, la jurisprudence a pu réaffirmer le caractère obligatoire de l'accord de 1998. Ces dispositions sont d'ordre public. Cette précision apportée,

le contentieux s'est orienté vers la question du champ d'application de ces textes. Ainsi, la Cour de cassation a déjà pu affirmer que le domaine d'application des accords collectifs est un domaine autonome. Le renvoi fait par l'article 10 de la loi de 1975 ne vaut que pour les modalités de l'offre et non pour son champ d'application. L'offre de vente, exigée par l'accord collectif de 1998, doit donc systématiquement être respectée. Cette obligation intervient qu'il s'agisse d'une première vente ou de toute autre vente consécutive à la division de l'immeuble, et que ce dernier appartienne ou non au propriétaire (Civ. 3<sup>e</sup>, 9 janv. 2008, n° 06-18.856, Bull. civ. III, n° 2 ; D. 2008. 294, obs. G. Forest ; AJDI 2008. 674, obs. V. Zalewski).

Malgré la consécration de l'autonomie de ces accords collectifs, certaines zones d'ombre demeuraient. En particulier, l'applicabilité de l'accord collectif du 9 juin 1998 à une vente par adjudication n'avait pas encore été envisagée. C'est précisément à cette question que se propose de répondre le présent arrêt.

En l'espèce, la société propriétaire d'un immeuble est placée en liquidation judiciaire. Le liquidateur saisit le juge-commissaire afin d'être autorisé à procéder à la vente, par voie d'adjudication judiciaire, d'un appartement situé dans cet immeuble. Toutefois, cet appartement est donné à bail et la locataire s'oppose à la réalisation de cette vente. En réponse, les juges du fond autorisent le liquidateur à procéder à la vente de ce local par voie d'adjudication judiciaire.

La locataire forme donc un pourvoi contre cette décision. Au sein de son moyen, elle développe que la cour d'appel n'a pas respecté diverses prescriptions de l'accord collectif du 9 juin 1998, applicable aux opérations de vente par lots de plus de dix logements d'un même immeuble.

La Cour de cassation ne suit pas ce raisonnement. Selon les Hauts magistrats, l'accord collectif du 9 juin 1998 n'est pas applicable en cas de vente par adjudication volontaire ou forcée. Dans ce cadre, la protection du locataire est assurée par la procédure prévue à l'article 10, II, de la loi du 31 décembre 1975. En conséquence, les juges du fond ont valablement ordonné la vente aux enchères publiques de l'appartement donné à bail.

Cette décision fait suite à un arrêt de la troisième chambre civile du 13 septembre 2018 (Civ. 3<sup>e</sup>, 13 sept. 2018, n° 17-20.180, D. 2018. 1807) rendu dans la même affaire au sein duquel la Cour de cassation avait pu préciser le placement de la société vendeuse en liquidation judiciaire ne dispense pas le mandataire liquidateur de respecter, en cas de délivrance d'un congé pour vendre, les obligations du bailleur imposées par l'Accord collectif du 9 juin 1998. L'application de cet accord n'est pas conditionnée à la situation *in bonis* du bailleur.

En conclusion, ce n'est qu'en cas de vente par adjudication volontaire ou forcée, que seule la pro-

cedure prévue à l'article 10, II, de la loi n° 75-1351 du 31 mars 1975 a vocation à assurer la protection du locataire. Dans ce cas, le locataire ou l'occupant de bonne foi d'un local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel doit être convoqué à la vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication. À défaut, il peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Une limite existe cependant. En cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

Par Maxime Ghiglino  
Dalloz actualité - Le 1<sup>er</sup> février 2019

## COPROPRIÉTÉ

### Désignation d'un administrateur provisoire

*Une ordonnance peut faire droit à une requête en désignation d'un administrateur provisoire introduite préventivement en raison du risque d'absence de syndic, dès lors que le mandat de l'ancien syndic avait expiré lors de la prise de fonction de l'administrateur provisoire désigné.*

Civ. 3<sup>e</sup>, 20 déc. 2018, n° 17-28.611 (F-P+B+I)

La vacance du syndic engendre un blocage du fonctionnement de la copropriété très préjudiciable au syndicat, aux copropriétaires, mais également aux tiers. À cet égard, l'arrêt commenté destiné à une très large publication, retiendra l'attention des praticiens en ce qu'il permet d'éviter une période de carence entre la fin du mandat du syndic en cours et le mandat de l'administrateur provisoire.

En l'espèce, une assemblée générale convoquée le 22 mars en vue de la désignation du syndic n'avait pu se tenir. Le mandat du syndic en exercice expirant le 31 mars, le syndicat des copropriétaires avait introduit une requête visant à faire désigner un administrateur provisoire dès le 24 mars. Le 31 mars, le président du tribunal de grande instance avait rendu une ordonnance accueillant cette demande. La Haute juridiction approuve la cour d'appel d'avoir rejeté la demande en rétractation de l'ordonnance formée par un copropriétaire.

Il faut rappeler que le décret du 17 mars 1967 résout les difficultés liées à la vacance du syndic en prévoyant deux procédures spécifiques selon les causes de celle-ci. L'article 46 du décret du 17 mars 1967 s'applique lorsqu'aucun syndic n'a pu être désigné par l'assemblée générale dûment convoquée à cet effet. Sera alors désigné un syndic judiciaire. L'article 47 concerne les autres



hypothèses d'absence de syndic. Il s'agira pour l'essentiel de motifs qui lui sont propres (décès, démission, expiration du mandat sans convocation d'une assemblée générale, liquidation judiciaire). Sera alors nommé un administrateur provisoire. Cette distinction se justifie par le fait que, dans le premier cas, l'assemblée a été convoquée alors que dans le second, aucun débat n'a pu avoir lieu. Les articles 46 et 47 ont respectivement un domaine d'application interprété strictement par la jurisprudence. Le requérant doit donc, selon l'hypothèse à laquelle il est confronté, demander soit la désignation d'un syndic provisoire en application de l'article 46 soit d'un administrateur en application de l'article 47 (Civ. 3<sup>e</sup>, 20 févr. 2002, n° 00-14.276, Petit (Mme) c/ Cahin (Épx) et autres, AJDI 2002. 534, obs. P. Capoulade ; 28 nov. 2012, n° 11-18.810, DG (Sté) c/ Syndicat des copropriétaires de la copropriété Le Magali, Dalloz actualité, 5 déc. 2012, obs. Y. Rouquet ; AJDI 2013. 355, obs. D. Tomasin).

Au cas particulier, le fondement de l'action ne soulève pas de difficulté. Comme le souligne la Cour de cassation, le syndic des copropriétaires ne se trouvait pas dans le cas d'un défaut de nomination

d'un syndic prévu à l'article 46 puisque l'assemblée générale ne s'était pas réunie. C'est un argument procédural qui était soulevé dans le pourvoi. Son auteur excipait que le juge avait modifié l'objet du litige en désignant un administrateur provisoire, la requête visant à la fois les articles 46 et 47. Cette thèse n'est pas retenue par la Cour de cassation : nonobstant le visa erroné, la demande tendait à ce que soit désigné un administrateur provisoire à qui serait confiée une mission prévue à l'article 47.

Mais l'article 47 pouvait-il être invoqué, alors qu'au jour de l'introduction de l'action, le mandat du syndic était en cours ? Cet article ne s'applique que dans le cas « où le syndic est dépourvu de syndic ». En l'espèce, la Cour de cassation estime que cette condition était remplie dès lors qu'en raison du risque d'absence du syndic au terme de son mandat, le syndic avait sollicité la désignation d'un administrateur à compter du mandat en cours. Le mandat du syndic avait expiré lors de la prise de fonction de l'administrateur provisoire.

La Cour de cassation souligne que le syndic des copropriétaires avait agi en « raison du risque d'absence de syndic ». Il semble que les saisines anticipées du juge compétent ne seraient toutefois

pas recevables à défaut de certitude de vacance dans un délai insuffisant pour convoquer une assemblée. Un simple aléa ne suffirait pas. C'est le cas lorsque la validité du mandat du syndic fait l'objet d'un contentieux. Ainsi, il a été jugé que le syndic n'est pas dépourvu de syndic lorsque le jugement prononçant l'annulation de l'assemblée générale ayant désigné le syndic n'est pas définitif, le mandataire continuant à exercer ses fonctions pendant le délai du recours (Civ. 3<sup>e</sup>, 25 janv. 2005, n° 03-14.716. Comp. à propos de l'art. 46, Civ. 3<sup>e</sup>, 28 nov. 2012, n° 11-18.810, préc. ; V. Civ. 3<sup>e</sup>, 22 juin 1993, n° 91-19.327, RDI 1993. 423, obs. P. Capoulade et C. Giverdon). Il en va de même lorsque, pour obtenir la désignation d'un administrateur provisoire, le requérant invoque la nullité de plein droit du mandat du syndic faute d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndic à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Cette nullité devra avoir été constatée préalablement à l'issue d'une procédure contradictoire (Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juill. 2018, n° 17-21.034, D. 2018. 1492).

Par Camille Dreveau

Dalloz actualité - Le 24 janvier 2019