

Les frais de poursuite et les droits de l'acquéreur dans la vente amiable autorisée

Issu de Gazette du Palais - n°304 - page 21

Date de parution : 30/10/2012

Id : GP20121030011

Réf : Gaz. Pal. 30 oct. 2012, p. 21

Auteur :

- Par Gilles-Antoine Sillard, SCP Sillard et Associés Versailles Membre de l'Association des avocats praticiens des procédures et de l'exécution (AAPPE) et d'Eurojuris

Cour d'appel Caen, 27 sept. 2012, no [12/02041](#), Sté Axa France Iard c/ M. et Mme X

PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION

Les frais de poursuite et les droits de l'acquéreur dans la vente amiable autorisée

Si l'article 54 du [décret no 2006-936 du 27 juillet 2006](#) prévoit que le juge de l'exécution, à la demande du créancier poursuivant, taxe les frais de poursuite lorsqu'il autorise la vente amiable, aucun texte n'interdit que ces frais soient taxés postérieurement à l'audience d'orientation. Par conséquent une société créancière conserve la possibilité de faire taxer les frais de poursuite par voie de requête.

[CA Caen, 1re ch. civ., 27 sept. 2012, no 12/02041](#) : Sté Axa France Iard c/ M. et Mme X - Infirmité partielle JEX Lisieux, 14 juin 2012, no 12/00012 - Mme Maussion, prés. ; Mme Beuve et Mme Boissel Dombrevail, cons. - SCP Mosquet Mialon D'Oliveira Leconte, SCP Sillard & Associés, Me Tesniere, Me Olivier de la SELARL Griffiths Duteil, av.

L'article L. 322-4 du Code des procédures civiles d'exécution relatif à la vente d'un immeuble vendu sur saisie immobilière et plus particulièrement à la vente amiable sur autorisation judiciaire dispose que l'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et justification du paiement des frais taxés.

L'article R. 322-24 alinéa 2 du même code, précise que la charge de ces frais incombe à l'acquéreur en sus du prix de vente, ce qui est logique puisque lorsque la vente forcée est ordonnée, les frais de la vente forcée sont à la charge de l'adjudicataire.

Il est donc légitime que l'acquéreur soit complètement informé du montant de ces frais par la production d'un décompte précis et qu'il puisse être en mesure de le contester.

Néanmoins les conditions dans lesquelles l'état de ces frais doit être élaboré et porté à sa connaissance peuvent prêter à confusion.

C'est en ce sens qu'il doit être attiré l'attention sur un arrêt rendu par la cour d'appel de Caen le 27 septembre dernier statuant sur l'appel d'un jugement rendu par le juge de l'exécution de Lisieux en date du 14 juin 2012 auquel il était reproché d'avoir estimé que le créancier poursuivant ne demandant pas la taxe de ses frais au moment de l'audience d'orientation, ne pouvait le faire ultérieurement dès lors qu'aucun texte ne donnait pouvoir au juge de l'exécution de taxer les frais de poursuite postérieurement au jugement d'orientation autorisant la vente amiable.

Cet arrêt est le bienvenu tant il clarifie le régime et les règles applicables en matière de vérification des dépens puisqu'il juge à raison que la taxe des frais de poursuite peut se faire « par voie de requête avant la vente ».

Un droit à l'information et un droit au recours effectif en faveur de l'acquéreur est ainsi assuré.

I. UN DROIT D'INFORMATION EFFECTIF

Selon l'[article 695 du Code de procédure civile](#), les frais afférents aux procédures d'exécution comprennent les frais d'actes tarifés, nécessités ou autorisés par la procédure, et tous ceux que commande la mise en place de la vente : procès-verbal descriptif, rapports, diagnostics et certificats.

S' y ajoutent les frais de publicité visés aux articles 65 5° et 68 du décret du 2 avril 1960 [1](#), les émoluments d'instance prévus à l'article 43 du tarif réglementant le sort des jugements d'incident en matière de saisie immobilière qui dispose dans son alinéa b que « lorsque l'incident présente le caractère d'une instance en demande principale, l'intérêt est fixé à défaut d'éléments d'appréciation résultant du litige lui-même, par le chiffre de la créance du demandeur ou du poursuivant », disposition applicable aux jugements pouvant jalonner la procédure tels que les jugements d'orientation, d'incident, d'homologation ou autres, et enfin les émoluments dits de « formalités » comme il est dit au tableau II annexé au tarif des notaires en application des dispositions de l'article 30 du titre II du décret du 8 mars 1978 [2](#) modifié par le décret du 17 février 2011 [3](#).

Ainsi, la taxe, pour être exhaustive, ne doit être requise que lorsque tous les paramètres de la vente amiable et les frais de poursuite sont connus c'est-à-dire à une date en tout cas postérieure à l'audience d'orientation, aux significations du jugement d'autorisation de vente amiable ou à la délivrance de la sommation prévue à l'article R. 322-22.

En outre, les créanciers inscrits non poursuivant dont les droits auront pu être contestés doivent également obtenir une ordonnance de taxe qui vient s'ajouter aux frais du créancier poursuivant.

Il en est de même pour l'avocat représentant la partie saisie qui, en fonction des moyens qu'il aura opposés, devra faire taxer ses propres dépens sous réserve que ceux-ci aient été ordonnés en frais privilégiés de vente.

Ces ordonnances devront ensuite être notifiées à l'acquéreur qui se déterminera en pleine connaissance de cause et pourra, s'il y a lieu, élever une contestation.

II. UN DROIT DE RECOURS EFFECTIF

L'article R. 322-21 § 2 du Code des procédures civiles d'exécution, dispose que « le juge taxe les frais de poursuites à la demande du créancier poursuivant ».

À titre préliminaire, il y a lieu de souligner que si la procédure de taxe des dépens d'une procédure de saisies immobilières relève principalement des attributions du juge de l'exécution en charge des saisies immobilières et du décret du 16 février 1807 sur la liquidation des dépens en matière sommaire, elle peut aussi relever des dispositions de droit commun de la vérification et du recouvrement des dépens prévus aux articles 704 et 718 du Code de procédure civile, lorsqu'elle est sollicitée après la vente ou lorsque l'avocat sollicite à l'attention de son propre client la vérification de ses propres dépens.

La procédure de vérification des dépens reste en toute hypothèse une procédure sui generis avec ses règles propres et notamment concernant la matière des ventes immobilières l'application des

dispositions du décret du 16 février 1807.

Le créancier poursuivant de même que les créanciers inscrits doivent donc soumettre au juge de l'exécution en charge des saisies immobilières, leur requête afin de taxation des frais de poursuite.

L'ordonnance rendue sera portée à la connaissance de l'acquéreur, qui ainsi informé sera en mesure d'engager s'il le souhaite un recours effectif devant la chambre du conseil du tribunal, seule compétente pour statuer sur une difficulté de taxe 4.

L'arrêt commenté confirme donc que l'acquéreur sur une vente amiable autorisée doit être assimilé à l'adjudicataire sur vente forcée à l'égard des frais de poursuite et qu'il doit pouvoir bénéficier de la même information et des mêmes droits de recours contre la taxe des frais.

1-

(1) L'auteur est l'avocat de l'appelant.

2-

(2) D. no 60-323, 2 avr. 1960, portant règlement d'administration publique et fixant le tarif des avoués : JO 7 avr. 1960, p. 3194.

3-

(3) D. no 78-262, 8 mars 1978, portant fixation du tarif des notaires : JO 10 mars 1978, p. 995.

4-

(4) D. no 2011-188, 17 févr. 2011, modifiant le décret no 78-262 du 8 mars 1978 portant fixation du tarif des notaires : JO 19 févr. 2011, p. 3116.

5-

(5) Cass. 2e civ., 3 nov. 1993, no 92-10730 - Cass. 2e civ., 30 sept. 1999, no 98-11221 - Cass. 2e civ., 25 févr. 2010, no 09-12369.