

AVOCAT

## Le cahier des conditions de vente-type à l'épreuve de la Cour de cassation 207d3

L'essentiel

En statuant sur la distribution judiciaire d'un prix d'adjudication consécutive à une procédure antérieure à la réforme de 2006, sur un cahier des charges, en niant tout effet juridique au cahier des conditions de vente-type élaboré par le Conseil national des barreaux faute de publication au JO, la Cour de cassation a-t-elle voulu rendre une décision de principe ? Ou simplement inciter le CNB à poursuivre son travail d'harmonisation du RIN (règlement intérieur national) en la matière ?

Cass. 2<sup>e</sup> civ., 25 sept. 2014, n° 13-15597, ECLI:FR:CCASS:2014:C201505, SCI Méditerranée c/ M<sup>me</sup> X et a., PB (rejet pourvoi c/ CA Aix-en-Provence, 15 mars 2013), M<sup>me</sup> Flise, prés. ; M<sup>c</sup> Foussard, SCP Fabiani et Luc-Thaler, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, av.



Note par  
Jean-Michel  
HOCQUARD  
Avocat au barreau de  
Paris, ancien membre du  
Conseil de l'ordre, ancien  
membre du Conseil  
national des barreaux

**P**réambule. La deuxième chambre civile de la Cour de cassation a rendu, le 25 septembre 2014 <sup>(1)</sup>, un arrêt qui devrait intéresser l'ensemble du monde judiciaire des voies d'exécutions immobilières, juges et avocats principalement, mais aussi parties, poursuivants et adjudicataires, soucieux de la sécurité juridique et de l'opinion de la Cour de cassation dans une matière encore récente. La réforme des sûretés, intervenue par l'ordonnance du 21 avril 2006 <sup>(2)</sup>, complétée par le décret d'application du

27 juillet 2006 <sup>(3)</sup>, et insérée dans le Code des procédures civiles d'exécution aux articles L. et R. 331 et suivants, n'a en effet pas fini d'attiser inquiétudes et interprétations.

Dans cette affaire, l'attention des avocats sera particulièrement soutenue dans la mesure où la Cour de cassation a été amenée à apprécier, pour en écarter l'utilisation, une disposition insérée dans le cahier des conditions de vente-type, introduite par le Conseil national des barreaux au sein du règlement intérieur national (RIN) dans ses articles 12, et en particulier l'article 12-1, qui impose à tous les avocats de France d'utiliser des dispositions rédactionnelles identiques sur l'ensemble du territoire français : une partie normalisée, en quelque sorte, de ce qui va constituer un acte de procédure : le cahier des conditions de vente (CCV) ; un élément du titre de vente ; et enfin, un titre de propriété qui, de ce fait, sera publié au service de la publicité foncière.

**Les faits.** Les faits de l'espèce sont relativement simples : un acte de prêt notarié avec garantie hypothécaire ; un créancier qui poursuit la vente sur saisie immobilière à l'encontre de son débiteur ; une adjudication qui date du 22 janvier 2009.

**La procédure de distribution.** Faute de parvenir à la distribution amiable du prix de vente, il est procédé par voie de distribution judiciaire, distribution sur laquelle le juge de l'exécution statue par un jugement en date du 6 avril 2011. Bien que s'agissant d'une ancienne procédure, d'avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007, les règles nouvelles de la distribution sont appliquées, puisque la procédure dite d'« ordre » a été abrogée. Le jugement du juge de l'exécution, nonobstant diverses et nombreuses contestations et réclamations, qui sont écartées, arrête la distribution du prix de vente de l'immeuble, mais retient que la rémunération de l'avocat poursuivant la distribution ne peut être prélevée par priorité sur le prix de vente, au visa d'un avis de la Cour de cassation du 18 octobre 2010 qui avait précisé que les honoraires de l'avocat du créancier poursuivant ayant élaboré le projet de distribution du prix ne sont pas des frais de justice, qui pourraient comme tels être prélevés par priorité à tous autres par application de l'article R. 331-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

La débitrice interjette appel, la créancière forme appel incident, et la cour d'appel d'Aix-en-Provence, par arrêt en date du 1<sup>er</sup> février 2013, faisant l'objet du pourvoi, confirme la distribution sauf en ce que l'une des créancières n'avait pas été colloquée, mais statue sur les frais de distribution et le refus d'y incorporer « la rétribution » (cf. ci-après) de l'avocat poursuivant.

Il sera d'ores et déjà observé, à ce stade, qu'aucune des parties n'avait formé de contestation de ce chef, et que c'est d'office que le juge de l'exécution a pris cette décision.

Devant la haute juridiction, les débiteurs formulent à nouveau un certain nombre de contestations et moyens de défense, que l'arrêt qualifiera dans l'un des trois moyens du pourvoi principal de « purement dilatoires, quand ils ne sont pas artificiels, pour mettre en échec l'exécution de titres anciens de plus de vingt ans, joints à la profusion

(1) Cass. 2<sup>e</sup> civ., 25 sept. 2014, n° 13-15597.

(2) Ord. n° 2006-461, 21 avr. 2006 : JO 22 avr. 2006.

(3) Ord. n° 2006-936, 27 juill. 2006 : JO 29 juill. 2006, p. 11316.

sans cesse renouvelée dans le même dessein, de procédures plus ou moins incidentes », rejoignant la cour d'appel laquelle avait souverainement retenu que cette attitude excédait les limites de l'exercice normal des droits de la défense et traduisait un abus de procédure ; mais ils ne formulaient aucune demande tendant à contester la rémunération de l'avocat poursuivant sur le montant des sommes à distribuer.

Devant la cour d'appel, c'est en effet l'intimé, le créancier poursuivant qui, répondant par ailleurs aux arguties ainsi qualifiées des débiteurs, revenait sur le moyen soulevé d'office par le juge de l'exécution relatif aux frais de la procédure de distribution et à la « rétribution » du rédacteur, son avocat. L'intimé avait soulevé l'irrégularité de la saisine d'office du juge de l'exécution sur ce point, « sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations », au visa de l'article 16 du Code de procédure civile. Il faut ensuite noter qu'aucune des dispositions des articles L. et R. 311-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution n'exclut expressément la possibilité de la rétribution du rédacteur de l'acte de distribution judiciaire pour obtenir la décision du juge (rétribution spécifique du poursuivant qui existait avec la procédure d'ordre à l'article 1 - privilège des frais de justice).

Les articles R. 331-2 et R. 331-3 évoquent les « frais de distribution », sans les qualifier particulièrement, d'abord pour indiquer qu'ils sont « avancés » par le poursuivant et « prélevés » par priorité à tous autres (comme dans les procédures d'ordre), ensuite pour envisager la « rétribution du séquestre », prélevée aussi sur les fonds à répartir et supportée par les créanciers (chacun) au *pro rata* de ce qui revient à chacun d'eux. Au surplus, le principe de la rémunération sur les fonds à distribuer a été expressément prévu dans le cahier des conditions de vente-type issu de la réforme de 2006, et c'est ce qu'invoquait le poursuivant, en rappelant que le cahier des conditions de vente-type élaboré par le CNB pour les procédures de saisie immobilière avait été adopté au sein du RIN normalisé par une décision à caractère normatif.

Établie en annexe du RIN, figure en effet une disposition ainsi rédigée : « La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles 107 à 125-1 du décret du 27 juillet 2006 (articles R. 331-1 à R. 333-3). La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir. »

C'est à propos des dispositions de cet article 25 du cahier des conditions de vente-type que la cour d'appel avait expressément décidé d'écarter la production afférente aux honoraires de l'avocat du créancier poursuivant ayant élaboré le projet de distribution du prix, comme ne ressortissant pas des frais visés à l'article R. 331-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

S'il est vrai que le terme « honoraires » peut ne pas être approprié en l'espèce, il est au centre d'une méprise de qualification.

**Les moyens.** La Cour de cassation, après avoir écarté les trois moyens présentés par les débiteurs, a répondu aux moyens incidents soulevés par le créancier poursuivant, par une triple motivation [compte tenu des deux branches

du second moyen]. La première, en considérant que la décision du CNB instituant un cahier des conditions de vente-type, non publié au Journal officiel, en méconnaissance de la prescription de l'article 38-1 du décret du 27 novembre 1991 organisant la profession d'avocat, ne constitue pas une disposition dont la violation peut donner ouverture à cassation. L'autre, et la troisième, en rappelant qu'en application de l'article R. 333 du Code des procédures d'exécution, le juge établit les répartitions et statue sur les frais de distribution, et qu'il retient justement que la liquidation des frais de justice obéit aux principes généraux ressortissant aux articles 695 et suivants du Code de procédure civile ; et en rappelant que le juge procède d'office à tout redressement nécessaire de leur compte (des frais) pour le rendre conforme à la loi... La cour d'appel a exactement décidé d'écarter la production afférente aux honoraires de l'avocat du créancier poursuivant ayant élaboré le projet de distribution du prix comme ne ressortissant pas des frais visés à l'article R. 331-2 du Code des procédures civiles d'exécution. La volonté de la Cour de cassation est donc triple à cette occasion.

“ *La Cour de cassation ouvre donc une nouvelle voie normative au CNB en l'incitant à faire publier les dispositions normalisées des cahiers des conditions de vente* ”

**Le cahier des conditions de vente.** La Cour de cassation écarte d'abord l'application d'une disposition du cahier des conditions de vente sous le prétexte qu'elle est issue du pouvoir normatif du Conseil national des barreaux, lequel ne serait pas allé au bout de la procédure de normalisation de sa décision en ne la publiant pas au Journal officiel. L'article 12 du RIN, comme l'ensemble de ce dernier, a été publié au Journal officiel. L'existence d'un cahier des conditions de vente-type est donc actée. C'est le texte lui-même du cahier des conditions qui aurait dû, selon la Cour de cassation, être publié au Journal officiel pour être validé.

Pourtant, il s'agit d'une rédaction textuelle purement technique, qui n'a rien de déontologique, et dont on peut penser qu'elle n'avait pas à être publiée au Journal officiel en elle-même ; seules les dispositions du règlement intérieur pouvaient l'être. Il aurait pu au surplus apparaître que le CNB n'avait pas à faire publier au JO un document n'ayant pas trait à la déontologie *stricto sensu*, mais ayant vocation à constituer un acte rédactionnel entrant dans les dispositions procédurales en général, et plus précisément pouvant comme tel être l'accessoire des dispositions du Code des procédures civiles d'exécution. Ce qui peut laisser à penser qu'il eût été irrecevable en la matière à faire du droit au lieu et place du législateur ou du pouvoir réglementaire. La Cour de cassation ouvre donc une nouvelle voie normative au CNB en l'incitant à faire publier les dispositions normalisées des cahiers des conditions de vente, constituant une annexe au RIN.

La Cour de cassation peut-elle ainsi conférer au CNB une mission pouvant excéder celle qui lui a été confiée par le législateur ?

**Les principes.** L'application et la rédaction de l'article 25 du CCV, qu'elle soit de l'initiative du créancier poursuivant ou d'un texte type du CNB, constitue néanmoins la loi des parties. Le dépôt du CCV entre les mains du greffe le rend susceptible d'être contesté par toute partie à la procédure de saisie immobilière. À défaut, il devient la loi des parties au titre du principe du contrat d'adhésion. Il peut être intéressant, à ce stade, de rappeler le contexte général du titre du jugement d'adjudication qui n'a pas été modifié dans sa nature juridique par la réforme législative et réglementaire de 2006, sauf son intitulé, devenu « titre de vente » (CPCE, art. R. 322-62). Le titre de vente est un véritable acte juridictionnel puisqu'il est rendu par une autorité judiciaire et que la Cour de cassation a reconnu qu'il n'était pas seulement un simple procès-verbal, mais un véritable jugement.

Certes, c'est un jugement d'une nature particulière, puisqu'il n'énonce pas de motifs et qu'il n'évoque pas avec détails les formalités de l'adjudication, mais seulement le nom de l'avocat adjudicataire, le nom de son client, qui doit être confirmé par le dépôt de son état civil complet et de son pouvoir dans les trois jours. C'est un jugement qui ne prononce pas de condamnation, qui n'exige pas la comparution des parties intéressées, mais qui ne peut jamais être rendu par défaut... ou rendu qu'au bénéfice d'une seule partie. Enfin il comporte toutes les mentions prescrites pour tout jugement (CPCE, art. R. 322-59). Dépourvu de l'autorité de la chose jugée<sup>(4)</sup>, il n'est susceptible ni de voie de recours ordinaire, ni même extraordinaire, encore moins de tierce opposition<sup>(5)</sup> – sauf excès de pouvoir. Il n'est susceptible d'appel que s'il statue sur une contestation (CPCE, art. R. 322-60). Faute d'avoir été contesté par les parties pendant la procédure de saisie immobilière, et entériné par le tribunal lors de l'adjudication, le cahier des conditions de vente constitue donc la loi des parties.

**Les faits de l'espèce.** À cet égard, on peut regretter que, statuant sur un moyen soulevé d'office, la Cour de cassation n'ait vu qu'une partie de la question résolue en elle-même, puisque le cahier des charges (et non des conditions de vente) avait été établi le 15 février 2005, soit antérieurement à la décision du CNB, ce qui aurait pu (ou dû) attirer l'attention de la haute juridiction sur l'inapplicabilité de ladite décision normative.

En effet, la décision du CNB ne peut dater de 2005, alors que l'article 25 en cause mentionne des dispositions du Code des procédures civiles d'exécution [art. R. 331-1 à R. 334-3], lequel code date de l'ordonnance du 19 décembre 2011<sup>(6)</sup> et que les dispositions d'origine résultent du décret du 27 juillet 2006. En réalité, l'annexe (CCV) date du 12 décembre 2008<sup>(7)</sup> – et la mention des articles du CPCE date d'une mise aux normes des 14 et 15 septembre 2012.

**Les frais et les honoraires.** L'article 25 du CCV en cause n'évoque pas les honoraires mais la « rétribution ». En matière de saisie immobilière, les avocats sont globalement soumis à une rémunération basée sur les droits de formalités, lesquels sont calculés par référence au tarif des notaires, le rapporteur ayant rappelé à cet égard qu'il s'agit d'une pratique admise de manière jurisprudentielle. L'avocat poursuivant ne perçoit donc pas que des honoraires, même si la qualification fiscale fait rentrer les émoluments, droits de formalités et honoraires sous la même qualification et sous les mêmes effets. Il ne s'agit pas d'honoraires, *stricto sensu*, lesquels sont réglés exclusivement par le client, pour la défense de ses propres intérêts.

En l'espèce, il s'agit d'une rémunération pour un travail fait, soumis au juge de l'exécution, en lieu et place du travail précédemment effectué par les juges aux ordres pour les répartitions de prix avant la réforme de 2006. La demande formulée n'était pas contraire à l'avis de la Cour de cassation du 18 octobre 2010<sup>(8)</sup>, auquel s'est également référé le rapporteur, aux termes duquel les honoraires de l'avocat du créancier poursuivant ayant élaboré le projet de distribution du prix « ne sont pas des frais de justice ». Les praticiens ne peuvent qu'être d'accord. Mais, s'agissant d'un travail établi dans l'intérêt commun des créanciers, d'abord, mais aussi du débiteur qui, non seulement paie ses dettes, mais qui peut, d'autre part, y avoir aussi un intérêt direct en percevant une partie des fonds lui revenant, il y a un véritable travail de justice, fruit d'un mandat légal confié à l'avocat poursuivant.

La rémunération de l'avocat, dans cette espèce, ne peut être qualifiée « d'honoraires » au sens de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1971, et le rédacteur ne peut se voir refuser une rétribution. Certes, il le fait au nom de son client, le créancier poursuivant, mais l'attribution n'est pas faite qu'à son seul profit, au titre du travail collectif qu'il effectue avant même la distribution au profit de son client. En l'espèce, il s'est agi d'une distribution judiciaire, c'est-à-dire d'une procédure juridictionnelle dans laquelle le juge de l'exécution n'a pas à entériner un accord des parties, à la différence de la distribution amiable pour lui conférer ou non force exécutoire.

Conformément aux dispositions de l'article R. 333-3 du Code des procédures civiles d'exécution, le juge, en établissant l'état des répartitions, statue sur les frais de distribution ; ces frais doivent inclure la rémunération de l'avocat poursuivant, lequel est d'abord passé par la phase amiable à l'issue de laquelle il a constaté l'impossibilité d'y parvenir, pour passer dans la phase judiciaire. Mais dès lors qu'il effectue un travail collectif, il ne peut s'agir d'honoraires au sens de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1971. Enfin, peut-il y avoir une différence de traitement de la rétribution de l'avocat poursuivant la distribution selon que celle-ci est amiable ou judiciaire ?

Dans la distribution amiable, la Cour de cassation nous a rappelé que le juge de l'exécution ne faisait qu'entériner un accord des parties, lequel pouvait comprendre cette rétribution. Dans la distribution judiciaire, on permettrait donc au juge de rétablir le compte des frais pour que ceux-ci soient « conformes à la loi », mais sans rétribution de

(4) Cass. civ., 29 juill. 1890 : D. 1891, 1, 200.

(5) Cass. 2<sup>e</sup> civ., 10 mai 1984, n° 83-13285 : Bull. civ. II, n° 99 – Cass. 2<sup>e</sup> civ., 19 nov. 2009, n° 08-19221.

(6) Ord. n° 2011-1895, 19 déc. 2011 : JO 20 déc. 2011, p. 21464.

(7) DCN n° 2008-002, 12 déc. 2008 : JO 12 mai 2009.

(8) Cass., avis, 18 oct. 2010, n° 10-00006.

l'auteur. En matière de saisie immobilière, la difficulté est que, par nature, le débiteur est impécunieux, et qu'il n'y a d'autres fonds que ceux qui sont issus de la vente de son bien immobilier. Après l'adjudication, les frais de distribution sont les seuls fonds disponibles.

Pourquoi, dans ces frais, n'entrerait pas la rétribution, même sous forme d'honoraires, de celui qui y a procédé et qui établit la répartition à chacun des créanciers selon leurs droits, et éventuellement, en attribue le solde, si cela est possible, au débiteur ? Ces honoraires de distribution sont pourtant bien des frais, au sens de l'article 695 du Code de procédure civile, quitte à leur donner un cadre « d'émoluments conventionnels », comme les émoluments « légaux » en matière de saisie immobilière.

**La saisine d'office.** La deuxième branche du second moyen incident permet de s'interroger sur la possibilité pour le juge de se saisir d'office de l'objection, sachant qu'aucune des parties ne conteste le principe ou les montants. La Cour de cassation approuve la cour d'appel quand elle a décidé d'écarter la production afférente aux honoraires de l'avocat du créancier poursuivant, en rappelant les pouvoirs du juge qui peut « procéder d'office à tout redressement nécessaire de leur compte (des frais de justice) pour le rendre conforme à la loi », conformément aux dispositions de principe de l'article 711 du Code de procédure civile. En effet, nous ne sommes pas là dans le cadre de l'article 16 du Code de procédure civile pour un moyen de fond, mais dans le cadre d'une procédure d'exécution et d'un pouvoir propre du juge.

À propos du tarif, il faut rappeler que la jurisprudence applique les dispositions du décret du 2 avril 1960, qualifiées d'ordre public, bien que non modifiées depuis la réforme de la saisie immobilière, et que cette application se fait par renvoi au tarif des notaires, lequel prévoit aussi des émoluments de distribution du prix de vente dans le cadre des ventes judiciaires pour procéder à la répartition des fonds entre les créanciers<sup>(9)</sup>.

**Le mandat légal ou les honoraires.** Personne n'est surpris quand, dans la première phase de la procédure de saisie immobilière tendant à la vente sur adjudication, l'avocat poursuivant perçoit autre chose que des honoraires, à savoir des émoluments, c'est-à-dire la rémunération d'un travail d'exécution procédurale collectif basé sur l'application d'un tarif, lequel figure dans un « état de frais » qui peut même, si nécessaire, être taxé par le juge. Personne n'est surpris non plus qu'il soit rémunéré sur le prix de vente à distribuer lors d'une distribution amiable.

La distribution judiciaire nécessite un travail supplémentaire, de nature à engendrer des frais de justice supplémentaires, qui doivent être prélevés sur les fonds à distribuer également ; la différence de traitement n'a pas de fondement. Le mandat légal – et sa rétribution prévue par le Code civil – pourrait, aisément et justement, trouver place dans un article 25 rénové sous la qualification d'un « émolument conventionnel », qui aurait pour première qualité de ne plus avoir l'apparence de l'honoraire...

Enfin, s'il y a litige, voire application de l'article 700 du Code de procédure civile, comme le suggère le rapporteur,

ne serions-nous pas alors dans le droit commun et dans l'application du décret du 2 avril 1960, avec l'application du droit proportionnel sur le montant des créances contestées, voire sur le montant des sommes en distribution, justement contesté ?

**Conclusions.** La Cour de cassation semble avoir voulu donner une triple portée à son arrêt, non seulement en affirmant que ne peuvent s'imposer aux parties les dispositions des cahiers des conditions de vente-type mis en place par le Conseil national des barreaux pour les avocats poursuivants, dans la mesure où la décision qui avait approuvé ces documents n'avait pas fait l'objet d'une publication au Journal officiel, mais aussi en ajoutant que l'avocat poursuivant ces procédures de distributions judiciaires n'aurait pas droit d'imposer le règlement de ses honoraires à prélever sur le prix de vente, alors qu'en l'espèce, même s'il s'agit d'un terme générique, il s'agit bien d'émoluments (ou droits de formalités) calculés selon un tarif dont l'application a déjà été validée par la Cour de cassation, et enfin, qu'à ce stade de la distribution judiciaire le juge peut s'opposer d'office à cette rétribution alors qu'il ne le peut pas avant, comme elle l'a déjà rappelé pour la phase amiable<sup>(10)</sup>.

Le débat n'est pas clos, mais le rôle central confié par le législateur à l'avocat poursuivant la distribution dans la réalisation de celle-ci fait que, agissant de par la loi dans l'intérêt commun et pas seulement de son client (pour lequel, comme les autres créanciers, il rédige en plus une déclaration de créance, sans rétribution autre que celle de son propre client), il doit être rémunéré pour l'ensemble de sa prestation si elle est amiable, *a fortiori* si elle est judiciaire. La décision commentée pourrait inciter quelques avocats poursuivants plus imaginatifs que la moyenne à innover, en proposant des clauses et dispositions de leur cru. Mais il en va de la qualité de nos ventes judiciaires.

Au surplus, il n'était pas nécessaire d'affirmer que, faute de publication au Journal officiel, le Conseil national des barreaux ne peut imposer des clauses-type, alors que l'indépendance de chaque rédacteur est expressément protégée par une disposition du règlement intérieur permettant, à défaut d'y déroger expressément, des adaptations tenant à la nature de l'affaire, la situation des biens, et le statut des parties<sup>(11)</sup>. Malgré les observations ci-dessus, cet arrêt confirme que la procédure de saisie immobilière, jusqu'à sa phase de distribution, reste une affaire de technique de voie d'exécution dans laquelle le juge, en l'espèce de l'exécution, a un rôle central, que l'ensemble du processus est strictement judiciaire, que les avocats y ont naturellement leur place, tant pour la réalisation de la procédure de vente – et ses éventuelles contestations dans l'intérêt des autres créanciers et du débiteur –, que dans la phase de distribution du prix dans laquelle la réforme de 2006 leur a expressément conféré le rôle d'exécutant qui ne peut relever que de leur mission judiciaire de conseil, défense et assistance, à l'exclusion de tout autre professionnel.

Ne faut-il pas « rendre » à César... ?

(9) Tarif des notaires, art. 19, annexe 1, n° 61 : D. 8 mars 1978.

(10) Cass. 2<sup>e</sup> civ., 12 déc. 2013, n° 12-29276 : Bull. civ. II, n° 235.

(11) RIN, art. 12.1, dernier paragraphe.