

Références

**Cour de cassation
chambre civile 2**

Audience publique du jeudi 14 novembre 2013

N° de pourvoi: 12-13064

Non publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Flise (président), président

SCP Boutet, SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'à la suite des décès successifs de M. et Mme X..., un jugement a ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de la communauté et des successions ; que la licitation, devant notaire, des biens immobiliers, non soumis à attribution préférentielle, a été ordonnée le 9 mars 2006 ; qu'après rédaction du cahier des charges, le notaire a adressé aux cohéritiers, le 14 décembre 2007, une modification de ce document tendant à supprimer de celui-ci la clause permettant à l'adjudicataire de déclarer command, au motif qu'elle était contraire aux dispositions de l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 portant réforme de la saisie immobilière ; que M. Y..., qui avait été déclaré adjudicataire du lot n° 11, le 27 mars 2008, a indiqué le jour même au notaire qu'il s'était porté acquéreur pour le compte de Mme Huguette X..., cohéritière ; que M. Marc X..., cohéritier, a exercé un droit de préemption, en qualité d'exploitant preneur, sur le bien adjudgé ; que certains héritiers ont demandé à un tribunal d'homologuer le projet de partage dressé par le notaire, qui tenait compte du droit de préemption exercé par M. Marc X... ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu les articles 1278 et 1377 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour déclarer nulle la modification insérée par le notaire au cahier des charges et déclarer valable la déclaration de command, l'arrêt retient que l'article 2207 du code civil, devenu L. 322-8 du code des procédures civiles d'exécution, n'est pas applicable en matière de licitation, non plus que les articles 1271 à 1281 du code de procédure civile dès lors qu'aucun des indivisaires n'est soumis au régime de la tutelle ;

Qu'en statuant ainsi alors que les dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile s'appliquent aux licitations dans lesquelles le cahier des charges est établi après le 1er janvier 2007, peu important que les colicitants ne soient pas des mineurs ou des majeurs en tutelle et que l'article 1278 du même code ne rend applicable à la licitation que certaines dispositions limitativement énumérées du code de procédure civile, dont aucune ne prévoit la possibilité pour l'adjudicataire de faire une déclaration de command, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le moyen unique pris en sa troisième branche :

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour déclarer Mme Huguette X... adjudicataire du lot n° 11 et dire que M. Marc X... ne pouvait exercer son droit de préemption sur ce même lot, l'arrêt retient qu'il a été adjudgé à Mme Huguette X..., sa cohéritière, et que l'acquisition par un cohéritier des parts de ses coindivisaires ne constitue pas, en raison de l'effet déclaratif du partage, une aliénation à titre onéreux donnant au preneur en place le bénéfice du droit de préemption prévu à l'article L. 412-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Attendu que la cassation prononcée sur la première branche, entraîne la cassation de ce chef du dispositif qui se trouve dans sa dépendance ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du pourvoi :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a déclaré recevable et a rejeté la demande de fixation rétroactive de la date des effets de l'attribution préférentielle de la maison située à Omecourt formée par Mme Huguette X..., l'arrêt rendu, entre les parties, le 24 novembre 2011, par la cour d'appel d'Amiens ; remet en conséquence, sauf sur

ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Douai ;

Condamne Mme Huguette X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Huguette X... à verser à M. Marc X... la somme de 3 000 euros, rejette la demande de Mme Huguette X... ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze novembre deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour M. Marc X...

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré nul le dire inséré le 14 décembre 2007 par Maître Pascal Z... au cahier des charges de la licitation des biens dépendant de la communauté et des successions des époux X...-A..., déclaré valable la déclaration de command du lot n° 11 effectuée le 27 mars 2008 par M. Eric Y... pour le compte de Mme Huguette X..., déclaré Mme Huguette X... adjudicataire du lot n° 11 et dit que M. Marc X... ne pouvait exercer son droit de préemption sur ce lot et d'avoir en conséquence dit que l'état des opérations de compte, liquidation et partage établi le 29 octobre 2008 par Maître Pascal B..., notaire associé à Mouy (OISE), devait être rectifié en tenant compte de l'adjudication à Mme Huguette X... du lot n° 11,

AUX MOTIFS QUE le 14 décembre 2007, Me Pascal Z..., notaire, a dressé un procès-verbal de dires pour faire suite au cahier des charges en date du 5 novembre 2007 ainsi rédigé : " II. seconds dires/ Dans le cahier des charges sus énoncé, il a été inséré le paragraphe intitulé déclaration de command ci-après littéralement rapporté : " Tout adjudicataire, qu'il ait porté les enchères lui-même ou qu'il en ait chargé un mandataire, aura la faculté d'élire command dans les 24 heures de l'adjudication, faute de quoi l'adjudication demeurera pour son compte personnel. Dans le cas où il userait de cette faculté, l'adjudicataire à la solidarité prévue s'étendra à tout command et à ses héritiers ". Me Z... notaire associé soussigné, déclare que cette clause, contraire aux nouvelles dispositions de l'ordonnance n° 2006-461 du 21 avril 2006 portant réforme de la saisie Immobilière, doit être déclarée comme nulle et non avenue " ; que le notaire a adressé copie de ce dire à toutes les parties par lettre recommandée avec avis de réception du 15 décembre 2007 ; que Mme Huguette X... soutient d'une part que Me Z..., qui n'était pas le mandataire des indivisaires mais l'auxiliaire de justice désigné par le tribunal pour procéder à la vente des biens indivis n'avait pas qualité pour, unilatéralement, insérer au cahier des charges de la licitation, l'interdiction, non fondée, de command édictée par l'article 2207 du code civil dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 21 avril 2006 ; qu'elle soutient en effet qu'il résulte des dispositions combinées des articles 2204 et 2207 du code civil que l'ordonnance du 21 avril 2006 et notamment l'article 2207 ne s'appliquent qu'aux ventes judiciaires, c'est-à-dire des adjudications ayant donné lieu aux enchères publiques à l'audience du juge, et que la déclaration de command demeure applicable pour les ventes volontaires ou amiables sur autorisation judiciaire, comme en l'espèce, la vente ayant été autorisée sur la requête des héritiers ; que M. Marc X... réplique qu'il s'agit d'une adjudication devant notaire, non pas autorisée, mais ordonnée par le juge, et que l'appelante n'a pas protesté en temps utile contre l'insertion du dire dont elle sollicite maintenant la nullité, de sorte que la déclaration de command effectuée pour son compte par M. Eric Y... serait irrecevable ; qu'il ajoute que l'article 1377 du code de procédure civile qui prévoit en matière de partage la vente par adjudication renvoie, lorsqu'il s'agit d'une vente immobilière, aux dispositions des articles 1271 à 1281 du même code, et que les articles 72 à 82, 87, 88, 89, et 100 à 106 du décret du 27 juillet 2006 déclarés communs par l'article 1278, ne prévoient plus la possibilité de déclarer command ; que le titre XIX du code civil " de la saisie et de la distribution du prix de vente de l'immeuble " issu de l'ordonnance du 21 avril 2006 entrée en vigueur le 1er janvier 2007 prévoit en son article 2207 que l'adjudication ne peut donner lieu à command ; que d'une part, l'article 2190 du Code civil définit la saisie immobilière comme la procédure qui tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur en vue de la distribution de son prix, ce qui n'est pas le cas, s'agissant d'une licitation entre cohéritiers, c'est-à-dire de la vente aux enchères d'un bien indivis qui ne peut être partagé facilement partagé ou attribué, ordonnée préalablement à un partage judiciaire par le jugement du 18 février 2002 ; que d'autre part, l'article 1377 alinéa 2 du code de procédure civile précise que la vente, préalable au partage judiciaire est faite, pour les immeubles, selon les règles prévues aux articles 1271 à 1281 du même code, qui ne prévoient plus la faculté de command, c'est-à-dire les règles applicables aux ventes d'immeubles appartenant aux mineurs en tutelle et aux majeurs en tutelle, ce qui n'est le cas d'aucun des indivisaires ; que par conséquent, c'est à tort que le premier juge a jugé que le notaire était fondé à insérer le dire contesté modifiant le cahier des charges pour en déduire l'annulation de la déclaration de command de M. Eric Y..., le jugement étant infirmé sur ce point ; que dès lors l'article 2207 du code civil ne s'applique pas en matière de licitation entre des héritiers co-indivisaires, le dire annexé le 14 décembre 2007 au cahier des charges de la vente par Me Pascal Z... doit être considéré comme nul et non avenue, de sorte que la déclaration par laquelle M. Eric Y... a déclaré command pour le compte de Mme Huguette X... est valable et opposable notamment aux copartageants, Mme Huguette X..., co-indivisaire, étant devenue par cette déclaration l'adjudicataire du lot n° 11 ; qu'aux termes de l'article L412-1 du Code rural, le propriétaire bailleur d'un fonds de terre ou d'un bien rural qui décide ou qui est contraint de l'aliéner à titre onéreux, sauf le cas de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ne peut procéder à cette aliénation qu'en tenant compte conformément aux dispositions de la présente section, d'un droit de préemption au bénéfice de l'exploitant preneur en place. Ce droit est acquis au preneur même s'il a la qualité de copropriétaire du bien mis en vente ; que tel n'est pas le cas en l'espèce, dès lors qu'en application des dispositions de ce texte, combinées avec celles de l'article 883 du code civil, l'acquisition par un cohéritier des parts de ses coindivisaires ne constitue pas en raison de l'effet déclaratif du partage, une aliénation à titre onéreux donnant au preneur en place le bénéfice du droit de préemption ; que par conséquent, M. Marc X...

n'était pas fondé à exercer son droit de préemption sur le lot n° 11 adjudgé à Mme Huguette X..., sa cohéritière, de sorte que l'état des opérations de compte, liquidation et partage dressé par Me Z... doit être corrigé en ce qu'il a attribué à tort ce lot à M. Marc X..., le jugement étant également infirmé sur ce point

ALORS, D'UNE PART, QU'en matière de vente par licitation, l'article 1377 alinéa 2 du Code de procédure civile, dans sa rédaction issue du décret du 23 décembre 2006, dispose que la vente est faite, pour les immeubles, selon les règles prévues aux articles 1271 à 1281 de ce code consacrés au chapitre relatif à " la vente des immeubles et des fonds de commerce appartenant à des mineurs en tutelle ou à des majeurs en tutelle ", dont l'article 1278 prévoit notamment que " sont déclarés communs à ce chapitre les dispositions des articles 72 à 82, 87, 89, 90, 100 à 106 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble " ; que dans sa rédaction antérieure au décret du 27 juillet 2006, l'article 1278 du Code de procédure civile déclarait notamment commun au chapitre susvisé l'article 707 du Code de Procédure civile ancien, lequel prévoyait que tout adjudicataire a la faculté de déclarer command dans les 24 heures, de sorte qu'une telle faculté n'est à présent plus possible pour les vente par licitation ; qu'en statuant comme elle l'a fait après avoir considéré que les règles prévues aux articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile, qui ne prévoient plus la faculté de command, étaient applicables aux seules ventes d'immeubles appartenant aux mineurs en tutelle et aux majeurs en tutelle ce qui n'était le cas d'aucun des indivisaires, la Cour d'appel a violé les articles 1377 et 1278 du Code de procédure civile,

ALORS, D'AUTRE PART ET EN TOUTE HYPOTHESE, QUE l'article 2207 du Code civil qui prévoit que " l'adjudication ne peut donner lieu à déclaration de command " trouve à s'appliquer aux adjudications dans le cadre de ventes par licitation judiciaire ; de sorte qu'en déclarant le contraire pour juger que le dire annexé le 14 décembre 2007 au cahier des charges de la vente par Maître Pascal Z... devait être considéré comme nul et non avenue et que la déclaration par laquelle M. Eric Y... a déclaré command pour le compte de Madame Huguette X... était valable et opposable notamment aux copartageants, la Cour d'appel a violé l'article susvisé,

ALORS, EN OUTRE, QUE par application de l'article 624 du Code de procédure civile, la censure qui s'attachera au deux premières critiques du moyen de cassation entraînera, par voie de conséquence, la cassation du chef de dispositif de l'arrêt ici attaqué ayant dit que M. Marc X... ne pouvait exercer son droit de préemption sur ce lot n° 11,

ALORS, ENCORE, QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; de sorte qu'en ne répondant pas au moyen développé par Monsieur Marc X... dans ses écritures d'appel, selon lequel Madame C... disposait du droit de contester le dire du notaire retirant la clause relative à la déclaration de command-qui lui avait été valablement notifié ainsi qu'à son conseil-en présentant un dire lors de la première adjudication du 19 décembre 2007, comme lors des adjudications suivantes, ce qu'elle s'est abstenue de faire, de sorte qu'elle était irrecevable à demander à la Cour d'appel de considérer comme nulle et non avenue la clause interdisant une quelconque déclaration de command, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile,

ALORS, ENFIN, QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; qu'en laissant sans réponse les conclusions d'appel de Monsieur Marc X..., dans lesquelles il soutenait que, dans l'hypothèse où elle devait estimer par extraordinaire que le procès-verbal de dire de Maître Z... annulant la clause de déclaration de command était nulle, la Cour d'appel devait juger que Madame C..., à travers sa déclaration de command, avait acquis le lot n° 11 par l'intermédiaire d'un tiers et non en sa qualité de membre de l'indivision, de sorte que son droit de préemption devait être validé dès lors que l'exercice de ce droit emportait sa substitution pure et simple à l'adjudicataire, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs en violation de l'article 455 du Code de procédure civile.

ECLI:FR:CCASS:2013:C201713

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 24 novembre 2011