

**Cour de cassation****chambre civile 2****Audience publique du jeudi 10 mars 2011****N° de pourvoi: 10-15486**

Publié au bulletin

**Rejet****M. Loriferne (président), président**

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Monod et Colin, SCP Peignot et Garreau, SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE****AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 21 janvier 2010), que les immeubles appartenant à la SCI Gravereau et à la société Etablissements X..., dont la licitation avait été ordonnée par un jugement d'un tribunal de grande instance, ont été adjugés le 26 mai 2009, à la société HLM de Sens-Brennus Habitat, au prix de 605 000 euros ; que, par acte du 5 juin 2009, Mme Françoise X... a déclaré faire surenchère au prix de 665 000 euros ; que l'adjudicataire a contesté la validité de la déclaration en soutenant que l'attestation produite par l'avocat du surenchérisseur mentionnait la remise par son mandant d'une garantie de paiement constituée de chèques de banque à hauteur de 45 200 euros et d'une attestation de nantissement à hauteur de 16 000 euros au profit de la Carpa ;

Attendu que Mme Françoise X... fait grief à l'arrêt de prononcer la nullité de la surenchère formée suivant déclaration au greffe le 5 juin 2009, alors, selon le moyen :

1°/ qu'il résulte de l'article 95 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble qu'à peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat, lequel doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix de principal de la vente ; que l'attestation produite avec la déclaration n'a pour finalité que d'imposer au surenchérisseur de justifier de sa solvabilité à hauteur du dixième du prix de vente mais non de garantir ce paiement ; qu'en conséquence, la déclaration de surenchère formée par acte d'avocat accompagnée de chèques de banque et d'une attestation de la banque de nantissement d'une somme d'argent réservée exclusivement à la Carpa, satisfait aux conditions dudit texte ; qu'en jugeant le contraire, pour déclarer nulle la déclaration de surenchère de Mme X..., la cour d'appel a violé l'article 95 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ;

2°/ que l'absence de production de l'attestation prévue par l'article 95 du décret du 27 juillet 2006 constitue une nullité de la déclaration de surenchère pour vice de forme prévue à l'article 114 du code de procédure civile et est ainsi subordonnée à la démonstration d'un grief ; que pour déclarer nulle la déclaration de surenchère, les juges du fond ont retenu que l'absence de production d'une attestation conforme privait le représentant ad litem du pouvoir de représenter le surenchérisseur ; qu'en retenant que cette méconnaissance des conditions de l'article 95 du décret précité constituait une irrégularité de fond affectant la validité de la déclaration de surenchère au sens de l'article 117 du code de procédure civile, la cour d'appel a violé par fausse application ce texte et l'article 114 du code de procédure civile par refus d'application ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la garantie de paiement du dixième du prix principal de la vente mentionnée dans l'attestation produite par l'avocat de Mme Françoise X... était constituée, outre de chèques de banque à hauteur de 45 200 euros, d'un nantissement délivré par une banque qui ne constituait pas la caution bancaire irrévocable exigée par l'article 95 du décret du 27 juillet 2006, la cour d'appel a exactement décidé que la garantie de paiement présentée n'était pas valable ;

Et attendu qu'à défaut de remise par le surenchérisseur d'une garantie de paiement valable, la surenchère est irrecevable ; que par ce motif de pur droit substitué à ceux critiqués, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Françoise X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme Françoise X... ; la condamne à payer à la société HLM de Sens-Brennus Habitat la somme de 2 500 euros, aux consorts X... la même somme et à MM. Y... et Z..., ès qualités, la somme globale de 1 000 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Monod et Colin, avocat aux Conseils pour Mme Françoise X...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la nullité de la surenchère formée Mme X... suivant déclaration déposée au greffe le 5 juin 2009 ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'aux termes de l'article 95 du décret 2006-936 du 27 juillet 2006, la déclaration de surenchère doit, à peine d'irrecevabilité, être formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivants l'adjudication ; qu'elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère ; que l'avocat doit attester d'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque d'un montant du dixième du prix principal de la vente ; que la déclaration de surenchère n'était, avant la réforme de la procédure de saisie immobilière, subordonnée à aucune autre exigence que celle d'être portée dans les dix jours par ministère d'avocat, d'être du dixième au moins du prix principal de la vente et d'être dénoncée aux avocats de l'adjudicataire, du poursuivant et de la partie saisie dans les cinq jours ; que c'est seulement dans le cadre d'une contestation que les juges du fond annulaient la surenchère en cas d'insolvabilité notoire prouvée du surenchérisseur ; qu'avec le nouvel article 95, le législateur a manifestement voulu interdire les surenchères fantaisistes ou dilatoires en exigeant l'existence, concomitante à la déclaration de surenchère, d'une caution bancaire irrévocable ou d'un chèque de banque du montant du dixième de la vente ; que l'article 95 doit être interprété strictement ; que lors de la déclaration de surenchère Mme X... ne disposait que de chèques de banque à hauteur de 45. 200 € ; montant n'atteignant pas le dixième du prix principal de vente ; que le document émanant de la Banque Populaire du Sud, aux termes de laquelle la banque atteste que Mme X... « dispose de la somme de 16. 000 € » dans ses livres et « les réserve exclusivement à la CARPA » ne constitue pas la caution irrévocable de la banque exigée par le décret ; qu'ainsi la déclaration de surenchère n'a pas été formée régulièrement ; que le jugement entrepris, qui a dit nulle une telle surenchère, doit être confirmé sans qu'il soit nécessaire de statuer sur la régularité de la dénonciation de la surenchère ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il résulte des débats et de l'examen du dossier que le conseil de Mme X... a joint à la déclaration de surenchère litigieuse une attestation comportant les mentions suivantes :

« atteste avoir reçu de Mme X... (...) les chèques suivants :

Chèque CREDIT AGRICOLE : 4. 000 €

Chèque CREDIT AGRICOLE : 13. 000 €

Chèque BANQUE POSTALE : 1. 700 €

Chèque BANQUE POSTALE : 6. 500 €

Chèque BANQUE POSTALE : 6. 000 €

Chèque BANQUE POPULAIRE : 3. 000 €

Chèque BANQUE POPULAIRE : 3. 000 €

Chèque BANQUE POPULAIRE : 8. 000 €

Total : 45. 200 €

Une attestation de nantissement de la banque populaire du Sud à hauteur de 16. 000 € au profit de la CARPA », soit un ensemble de 61. 200 € ; que cette attestation n'est pas conforme à l'article 95 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 qui exige que l'avocat atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente ; que c'est en vain que Mme X... oppose à cette irrégularité l'absence de preuve de tout grief ; qu'en effet, le conseil de Mme X... ayant délivré une attestation non conforme, il s'est trouvé privé du pouvoir de la représenter pour former surenchère ; que cette violation des conditions de l'article 95 du décret précité constitue une irrégularité de fond affectant la validité de la déclaration de surenchère au sens de l'article 117 du code de procédure civile ; qu'il convient donc, pour ce seul motif, de prononcer la nullité de la surenchère litigieuse, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens émis par l'auteur de la contestation ;

ALORS, d'une part, QU'il résulte de l'article 95 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 relatif aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble qu'à peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat, lequel doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente ; que l'attestation produite avec la déclaration n'a pour finalité que d'imposer au surenchérisseur de justifier de sa solvabilité à hauteur du dixième du prix de vente mais non de garantir ce paiement ; qu'en conséquence, la déclaration de

surenchère formée par acte d'avocat accompagnée de chèques de banque et d'une attestation de la banque de nantissement d'une somme d'argent réservée exclusivement à la CARPA, satisfait aux conditions dudit texte ; qu'en jugeant le contraire, pour déclarer nulle la déclaration de surenchère de Mme X..., la cour d'appel a violé l'article 95 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ;

ALORS, d'autre part et en tout état de cause, QUE l'absence de production de l'attestation prévue par l'article 95 du décret du 27 juillet 2006 constitue une nullité de la déclaration de surenchère pour vice de forme prévue à l'article 114 du code de procédure civile et est ainsi subordonnée à la démonstration d'un grief ; que pour déclarer nulle la déclaration de surenchère, les juges du fond ont retenu que l'absence de production d'une attestation conforme privait le représentant ad litem du pouvoir de représenter le surenchérisseur ; qu'en retenant que cette méconnaissance des conditions de l'article 95 du décret précité constituait une irrégularité de fond affectant la validité de la déclaration de surenchère au sens de l'article 117 du code de procédure civile, la cour d'appel a violé ce texte par fausse application et l'article 114 dudit code par refus d'application.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris du 21 janvier 2010