

Références

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du jeudi 15 juin 2017
N° de pourvoi: 16-12817
Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

Me Brouchet, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Foussard et Froger, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 1er décembre 2015), rendu en référé, que, le 12 juillet 2013, la société Foncière 2001 a fait délivrer par un huissier de justice une sommation à un notaire d'avoir à convoquer le maire de la commune de Saint-Pierre (la commune) afin qu'il signe un contrat d'échange de parcelles ; que cette sommation a été publiée au service de la publicité foncière le 29 juillet 2013 ; qu'estimant qu'elle avait été acceptée à tort, la commune, qui avait signé le 17 décembre 2012 avec la société Foncière immobilière Ravate une promesse de vente portant sur une de ces parcelles, a saisi le juge des référés d'une demande de mainlevée de la publication ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal et du pourvoi incident, réunis :

Attendu que l'Etat, le chef du service chargé de la publicité foncière et la société Foncière 2001 font grief à l'arrêt de retenir la compétence du juge des référés, alors, selon le moyen, que les inscriptions à la publicité foncière ne peuvent faire l'objet d'une radiation que du consentement des parties intéressées ou en vertu d'un jugement rendu en dernier ressort ou passé en force de chose jugée ; qu'une ordonnance de référé est une décision provisoire rendue dans les cas où la loi confère à un juge qui n'est pas saisi du principal le pouvoir d'ordonner immédiatement les mesures nécessaires ; qu'il en résulte que le juge des référés est sans pouvoir pour ordonner la mainlevée ou la radiation d'une publication foncière ; qu'en décidant d'ordonner la mainlevée de la publication de la sommation tout en constatant que cette décision n'était pas une mesure de nature provisoire entrant dans le champ de la compétence du juge de la mise en état, ce dont il s'inférerait qu'elle n'entrait pas non plus dans la compétence du juge des référés, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation des articles 484, 488 et 808 du code de procédure civile, ensemble les articles 2440 et 2442 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que la sommation litigieuse, qui ne se rattachait à aucune action en justice, n'entrait pas dans la catégorie des actes énumérés par l'article 710-1 du code civil pouvant donner lieu aux formalités de publicité foncière et que l'urgence était caractérisée par l'atteinte portée au droit de la commune de disposer de son domaine privé, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande pouvait être examinée en référé ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal et du pourvoi incident, réunis :

Attendu que l'Etat, le chef du service chargé de la publicité foncière et la société Foncière 2001 font grief à l'arrêt de retenir la compétence du juge des référés en dépit de la saisine préalable du juge de la mise en état alors, selon le moyen :

1°/ que le juge de la mise en état dispose, du jour où il est saisi, d'une compétence exclusive pour ordonner toute mesure provisoire, à la seule exception des saisies conservatoires et des hypothèques ou nantissements provisoires ; qu'en l'espèce, dès lors que le juge de la mise en état du tribunal de grande instance de Saint-Pierre avait préalablement été saisi d'une demande de la société Foncière 2001 visant à voir condamner la commune à réitérer un acte d'échange en la forme authentique, le juge des référés du même tribunal ne pouvait être saisi ultérieurement par la commune à l'effet de voir ordonner la mainlevée de la publication de la sommation de réitérer qui fondait cette demande de la société Foncière 2001 ; qu'en décidant le contraire, les juges du second degré ont violé l'article 771 du code de procédure civile, ensemble les articles 484, 488 et 808 du même code ;

2°/ que, pour trancher la question de la compétence, les juges du fond devaient s'interroger sur le point de savoir si le juge de la mise en état, dès lors qu'il était saisi, était apte à statuer, au regard de son objet, sur la demande de mainlevée formulée par la commune, peu important qu'une telle demande n'ait pas été présentée par la commune dans le cadre de la procédure au fond pendante entre les mêmes parties devant le tribunal de grande instance ; qu'en énonçant que l'objet du litige était différent pour cette raison que seule l'existence de la sommation, et non l'irrégularité de sa publication, était invoquée dans le cadre de l'instance au fond, les juges du second degré ont statué par un motif inopérant, violant une nouvelle fois l'article 771 du code de procédure civile ;

3°/ qu'en s'attachant à rechercher si la demande formulée au fond devant le tribunal de grande instance et celle formulée devant le juge des référés du même tribunal avaient le même objet, les juges du fond ont raisonné comme s'ils étaient en présence d'un débat portant sur une litispendance ; que dès lors qu'ils avaient à trancher une question de compétence étrangère à toute notion de litispendance, les juges du fond ont violé les articles 484, 488, 771 et 808 du code de procédure civile, ensemble l'article 100 du même code ;

Mais attendu qu'ayant relevé que, si les litiges avaient la même origine, leur objet était différent et que, si la société Foncière 2001 évoquait au fond la publication de la sommation, elle n'en tirait aucun droit particulier, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs que le juge des référés était compétent en dépit de la saisine du juge de la mise en état ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le troisième moyen du pourvoi principal et du pourvoi incident, réunis :

Vu l'article 2440 du code civil ;

Attendu que, pour accueillir la demande de mainlevée de la publication de la sommation d'huissier de justice, l'arrêt retient que celle-ci ne se rattachait à aucune action en justice et n'entrait pas dans la catégorie des actes énumérés à l'article 710-1 du code civil pouvant donner lieu aux formalités de publicité foncière de sorte que la mainlevée de sa publication devait être ordonnée ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la sanction de la publication d'un acte qui n'est pas susceptible de faire l'objet d'une mention à la publicité foncière ne réside pas dans sa mainlevée ou sa radiation, mais dans la publication d'une décision jugeant qu'elle ne peut produire aucun effet, la cour d'appel a violé, par fausse application, le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il ordonne la mainlevée, sous la forme appropriée, de la publication de la sommation d'huissier de justice du 29 juillet 2013, l'arrêt rendu le 1er décembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Saint-Denis ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Saint-Denis, autrement composée ;

Condamne la commune de Saint-Pierre aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze juin deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour l'Etat français et le chef du service chargé de la publicité foncière (demandeurs au pourvoi principal).

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QUE, faisant droit aux demandes de la commune de SAINT-PIERRE visant à voir ordonner la mainlevée de la publication de la sommation d'huissier du 29 juillet 2013, il a retenu la compétence du juge des référés du Tribunal de grande instance de Saint-Pierre ;

AUX MOTIFS D'ABORD QU' « en application de l'article 808 du code de procédure civile le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ; que la nature des mesures pouvant être ordonnées par le juge des référés n'est pas limitée par la loi ; que l'article 771 du code de procédure civile prévoit pour sa part que lorsque la demande est présentée postérieurement à sa désignation, le juge de la mise en état est jusqu'à son dessaisissement seul compétent à l'exclusion de toute autre formation du tribunal pour : - statuer sur les exceptions de procédure, les demandes formées en application de l'article 47 et sur les incidents mettant fin à l'instance ; - allouer une provision pour le procès ; - accorder une provision au créancier lorsque l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable ; - ordonner toutes autres mesures provisoires, même conservatoires, à l'exception des saisies conservatoires et des hypothèques et nantissements provisoires, ainsi que modifier ou compléter, en cas de survenance d'un fait nouveau, les mesures qui auraient déjà été ordonnées ; - ordonner, même d'office, toute mesure d'instruction ; qu'il n'est pas contesté que la SARL FONCIÈRE 2001 a saisi le Tribunal de grande instance de Saint-Pierre de La Réunion d'une instance au fond par l'effet d'une assignation signifiée à la commune de Saint-Pierre le 7 avril 2014 et enrôlés le 10 avril 2014 ; que le juge des référés a relevé que l'affaire au fond avait été appelée à la conférence du président le 5 juin 2014 et renvoyée à cette date devant le juge de la mise en état ; que l'audience prévue devant le juge de la mise en état était fixée au 19 juin 2014 ; que ces constatations ne sont pas critiquées ; que dès lors, quand l'assignation devant le juge des référés a été délivrée à la commune de Saint Pierre le 18 juin 2014, le juge de la mise en état était déjà saisi, par suite de la décision du président de renvoyer l'affaire à la mise en état ; que cependant, la compétence du juge de la mise en état est strictement délimitée par la loi ; qu'en dehors du champ des exceptions, des provisions et des mesures d'instruction il ne peut prononcer dans le différend qui oppose les parties que des mesures de nature provisoire ; qu'en l'espèce la demande formulée par la commune de Saint-Pierre tendant à la mainlevée d'une inscription effectuée auprès des services de la publicité foncière, n'est pas une mesure de nature provisoire entrant dans le champ de compétence du juge de la mise en état ; que par ailleurs la Cour observe que si le litige opposant les parties a la même origine, son objet est différent puisque la commune de Saint-Pierre sollicite la mainlevée de la publication de la sommation dont seule l'existence est évoquée au fond par la société Foncière 2001 laquelle n'en tire aucun droit particulier ; que dès lors, le juge des référés devait retenir sa compétence, eu égard à la nature de la demande ;

ET AUX MOTIFS ENSUITE QU' « en application de l'article 808 du code de procédure civile le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ; que l'urgence de la situation est caractérisée par l'atteinte portée au droit de la commune de Saint-Pierre de disposer de son domaine privé ; que la cour observe qu'avant même la publication de la sommation litigieuse, laquelle au demeurant n'a pas été adressée à la commune mais à un notaire, la parcelle litigieuse a fait l'objet d'une promesse de vente, le prix prévisionnel TVA incluse étant de 5.389.860,51 € ; que la vente n'a à ce jour pas été régularisée devant les réticences de l'acheteur ; qu'en application de l'article 710-1 du code civil issu de la loi du 28 mars 2011 tout acte ou tout droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative ; que ces dispositions ne sont cependant pas applicables aux formalités de publicité foncière des assignations en justice, des commandements valant saisie, des différents acte de procédure qui s'y rattachent ; que cette disposition légale vient préciser les dispositions de l'article 4 du décret du 4 janvier 1955 qui indique que seuls les actes authentiques peuvent faire l'objet d'une publication ou d'une inscription ; que désormais, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, tout acte doit résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative sous réserve des exceptions prévues par la loi ; qu'une sommation d'huissier n'entre pas dans la catégorie des actes énumérés par l'article 710-1 pouvant donner lieu aux formalités de publicité foncière ; que la sommation litigieuse a été publiée le 29 juillet 2013 en dehors de toute action judiciaire, laquelle n'a été introduite par la SARL Foncière 2001 que le 10 avril 2014 par le dépôt de l'assignation au greffe ; qu'elle ne se rattachait donc à aucune action en justice ; que les dérogations prévues par le dernier alinéa de l'article 710-1 du code civil ne peuvent donc être valablement invoquées ; que par conséquent, il sera constaté que la sommation d'huissier délivrée le 12 juillet 2013 ne pouvait pas donner lieu aux formalités de publicité foncière ; que les formalités de publicité foncière ayant été accomplies à tort en dehors du champ prévu par la loi, la mainlevée de la publication de la sommation doit être ordonnée, le juge judiciaire qui a reçu compétence pour ordonner la mainlevée d'inscriptions d'hypothèques pouvant a fortiori ordonner la mainlevée d'une publication effectuée en dehors du champ légal » ;

ALORS QUE les inscriptions à la publicité foncière ne peuvent faire l'objet d'une radiation de la part du consentement des parties intéressées ou en vertu d'un jugement rendu en dernier ressort ou passé en force de chose jugée ; qu'une ordonnance de référé est une décision provisoire rendue dans les cas où la loi confère à un juge qui n'est pas saisi du principal le pouvoir d'ordonner immédiatement les mesures nécessaires ; qu'il en résulte que le juge des référés est sans pouvoir pour ordonner la mainlevée ou la radiation d'une publication foncière ; qu'en décidant d'ordonner la mainlevée de la publication de la sommation tout en constatant que cette décision n'était pas une mesure de nature provisoire entrant dans le champ de la compétence du juge de la mise en état, ce dont il s'inférerait qu'elle n'entrerait pas non plus dans la compétence du juge des référés, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation des articles 484, 488 et 808 du code de procédure civile, ensemble les articles 2440 et 2442 du code civil.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QUE, faisant droit aux demandes de la commune de SAINTPIERRE visant à voir ordonner la mainlevée de la publication de la sommation d'huissier du 29 juillet 2013, il a retenu la compétence du juge des référés du Tribunal de grande instance de Saint-Pierre en dépit de la saisine préalable du juge de la mise en état de ce tribunal ;

AUX MOTIFS QU' « en application de l'article 808 du code de procédure civile le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ; que la nature des mesures pouvant être ordonnées par le juge des référés n'est pas limitée par la loi ; que l'article 771 du code de procédure civile prévoit pour sa part que lorsque la demande est présentée postérieurement à sa désignation, le juge de la mise en état est jusqu'à son dessaisissement seul compétent à l'exclusion de toute autre formation du tribunal pour : - statuer sur les exceptions de procédure, les demandes formées en application de l'article 47 et sur les incidents mettant fin à l'instance ; - allouer une provision pour le procès ; - accorder une provision au créancier lorsque l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable ; - ordonner toutes autres mesures provisoires, même conservatoires, à l'exception des saisies conservatoires et des hypothèques et nantissements provisoires, ainsi que modifier ou compléter, en cas de survenance d'un fait nouveau, les mesures qui auraient déjà été ordonnées ; - ordonner, même d'office, toute mesure d'instruction ; qu'il n'est pas contesté que la SARL FONCIÈRE 2001 a saisi le Tribunal de grande instance de Saint-Pierre de La Réunion d'une instance au fond par

l'effet d'une assignation signifiée à la commune de Saint-Pierre le 7 avril 2014 et enrôlés le 10 avril 2014 ; que le juge des référés a relevé que l'affaire au fond avait été appelée à la conférence du président le 5 juin 2014 et renvoyée à cette date devant le juge de la mise en état ; que l'audience prévue devant le juge de la mise en état était fixée au 19 juin 2014 ; que ces constatations ne sont pas critiquées ; que dès lors, quand l'assignation devant le juge des référés a été délivrée à la commune de Saint Pierre le 18 juin 2014, le juge de la mise en état était déjà saisi, par suite de la décision du président de renvoyer l'affaire à la mise en état ; que cependant, la compétence du juge de la mise en état est strictement délimitée par la loi ; qu'en dehors du champ des exceptions, des provisions et des mesures d'instruction il ne peut prononcer dans le différend qui oppose les parties que des mesures de nature provisoire ; qu'en l'espèce la demande formulée par la commune de Saint-Pierre tendant à la mainlevée d'une inscription effectuée auprès des services de la publicité foncière, n'est pas une mesure de nature provisoire entrant dans le champ de compétence du juge de la mise en état ; que par ailleurs la Cour observe que si le litige opposant les parties a la même origine, son objet est différent puisque la commune de Saint-Pierre sollicite la mainlevée de la publication de la sommation dont seule l'existence est évoquée au fond par la société Foncière 2001 laquelle n'en tire aucun droit particulier ; que dès lors, le juge des référés devait retenir sa compétence, eu égard à la nature de la demande » ;

ALORS QUE, premièrement, le juge de la mise en état dispose, du jour où il est saisi, d'une compétence exclusive pour ordonner toute mesure provisoire, à la seule exception des saisies conservatoires et des hypothèques ou nantissements provisoires ; qu'en l'espèce, dès lors que le juge de la mise en état du Tribunal de grande instance de Saint-Pierre avait préalablement été saisi d'une demande de la société FONCIÈRE 2001 visant à voir condamner la commune de SAINT-PIERRE à réitérer un acte d'échange en la forme authentique, le juge des référés du même tribunal ne pouvait être saisi ultérieurement par la commune à l'effet de voir ordonner la mainlevée de la publication de la sommation de réitérer qui fondait cette demande de la société FONCIÈRE 2001 ; qu'en décidant le contraire, les juges du second degré ont violé l'article 771 du code de procédure civile, ensemble les articles 484, 488 et 808 du même code ;

ALORS QUE, deuxièmement, pour trancher la question de la compétence, les juges du fond devaient s'interroger sur le point de savoir si le juge de la mise en état, dès lors qu'il était saisi, était apte à statuer, au regard de son objet, sur la demande de mainlevée formulée par la commune, peu important qu'une telle demande n'ait pas été présentée par la commune dans le cadre de la procédure au fond pendante entre les mêmes parties devant le Tribunal de grande instance ; qu'en énonçant que l'objet du litige était différent pour cette raison que seule l'existence de la sommation, et non l'irrégularité de sa publication, était invoquée dans le cadre de l'instance au fond, les juges du second degré ont statué par un motif inopérant, violant une nouvelle fois l'article 771 du code de procédure civile ;

ET ALORS QUE, troisièmement, en s'attachant à rechercher si la demande formulée au fond devant le Tribunal de grande instance et celle formulée devant le juge des référés du même tribunal avaient le même objet, les juges du fond ont raisonné comme s'ils étaient en présence d'un débat portant sur une litispendance ; que dès lors qu'ils avaient à trancher une question de compétence étrangère à toute notion de litispendance, les juges du fond ont violé les articles 484, 488, 771 et 808 du code de procédure civile, ensemble l'article 100 du même code.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION (plus subsidiaire)

L'arrêt infirmatif attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a ordonné la mainlevée de la publication de la sommation d'huissier délivrée le 29 juillet 2013 à la requête de la société FONCIÈRE 2001 ;

AUX MOTIFS D'ABORD QU' « en application de l'article 808 du code de procédure civile le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ; que la nature des mesures pouvant être ordonnées par le juge des référés n'est pas limitée par la loi ; que l'article 771 du code de procédure civile prévoit pour sa part que lorsque la demande est présentée postérieurement à sa désignation, le juge de la mise en état est jusqu'à son dessaisissement seul compétent à l'exclusion de toute autre formation du tribunal pour : - statuer sur les exceptions de procédure, les demandes formées en application de l'article 47 et sur les incidents mettant fin à l'instance ; - allouer une provision pour le procès ; - accorder une provision au créancier lorsque l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable ; - ordonner toutes autres mesures provisoires, même conservatoires, à l'exception des saisies conservatoires et des hypothèques et nantissements provisoires, ainsi que modifier ou compléter, en cas de survenance d'un fait nouveau, les mesures qui auraient déjà été ordonnées ; - ordonner, même d'office, toute mesure d'instruction ;

qu'il n'est pas contesté que la SARL FONCIÈRE 2001 a saisi le Tribunal de grande instance de Saint-Pierre de La Réunion d'une instance au fond par l'effet d'une assignation signifiée à la commune de Saint-Pierre le 7 avril 2014 et enrôlés le 10 avril 2014 ; que le juge des référés a relevé que l'affaire au fond avait été appelée à la conférence du président le 5 juin 2014 et renvoyée à cette date devant le juge de la mise en état ; que l'audience prévue devant le juge de la mise en état était fixée au 19 juin 2014 ; que ces constatations ne sont pas critiquées ; que dès lors, quand l'assignation devant le juge des référés a été délivrée à la commune de Saint Pierre le 18 juin 2014, le juge de la mise en état était déjà saisi, par suite de la décision du président de renvoyer l'affaire à la mise en état ; que cependant, la compétence du juge de la mise en état est strictement délimitée par la loi ; qu'en dehors du champ des exceptions, des provisions et des mesures d'instruction il ne peut prononcer dans le différend qui oppose les parties que des mesures de nature provisoire ; qu'en l'espèce la demande formulée par la commune de Saint-Pierre tendant à la mainlevée d'une inscription effectuée auprès des services de la publicité foncière, n'est pas une mesure de nature provisoire entrant dans le champ de compétence du juge de la mise en état ; que par ailleurs la Cour observe que si le litige opposant les parties a la même origine, son objet est différent puisque la commune de Saint-Pierre sollicite la mainlevée de la publication de la sommation dont seule l'existence est évoquée au fond par la société Foncière 2001 laquelle n'en tire aucun droit particulier ; que dès lors, le juge des référés devait retenir sa compétence, eu égard à la nature de la demande ;

ET AUX MOTIFS ENSUITE QU' « en application de l'article 808 du code de procédure civile le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ; que l'urgence de la situation est caractérisée par l'atteinte portée au droit de la commune de Saint-Pierre de disposer de son domaine privé ; que la cour observe qu'avant même la publication de la sommation litigieuse, laquelle au demeurant n'a pas été adressée à la commune mais à un notaire, la parcelle litigieuse a fait l'objet d'une promesse de vente, le prix prévisionnel TVA incluse étant de 5.389.860,51 € ; que la vente n'a à ce jour pas été régularisée devant les réticences de l'acheteur ; qu'en application de l'article 710-1 du code civil issu de la loi du 28 mars 2011 tout acte ou tout droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative ; que ces dispositions ne sont cependant pas applicables aux formalités de publicité foncière des assignations en justice, des commandements valant saisie, des différents acte de procédure qui s'y rattachent ; que cette disposition légale vient préciser les dispositions de l'article 4 du décret du 4 janvier 1955 qui indique que seuls les actes authentiques peuvent faire l'objet d'une publication ou d'une inscription ; que désormais, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, tout acte doit résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative sous réserve des exceptions prévues par la loi ; qu'une sommation d'huissier n'entre pas dans la catégorie des actes énumérés par l'article 710-1 pouvant donner lieu aux formalités de publicité foncière ; que la sommation litigieuse a été publiée le 29 juillet 2013 en dehors de toute action judiciaire, laquelle n'a été introduite par la SARL Foncière 2001 que le 10 avril 2014 par le dépôt de l'assignation au greffe ; qu'elle ne se rattachait donc à aucune action en justice ; que les dérogations prévues par le dernier alinéa de l'article 710-1 du code civil ne peuvent donc être valablement invoquées ; que par conséquent, il sera constaté que la sommation d'huissier délivrée le 12 juillet 2013 ne pouvait pas donner lieu aux formalités de publicité foncière ; que les formalités de publicité foncière ayant été accomplies à tort en dehors du champ prévu par la loi, la mainlevée de la publication de la sommation doit être ordonnée, le juge judiciaire qui a reçu compétence pour ordonner la mainlevée d'inscriptions d'hypothèques pouvant a fortiori ordonner la mainlevée d'une publication effectuée en dehors du champ légal » ;

ALORS QUE, premièrement, la mainlevée d'une inscription à la publicité foncière est réalisée par mention de sa radiation en marge de l'inscription originaire ; que si l'inscription d'un privilège ou d'une hypothèque à la publicité foncière peut faire l'objet d'une radiation, une telle possibilité n'existe pas pour la publication des actes constitutifs ou translatifs de propriété, ou de ceux qui s'y rattachent, seule la publication d'un nouvel acte contraire étant prévue par les textes ; qu'en ordonnant la mainlevée de la publication de la sommation d'huissier adressée à la commune de SAINT-PIERRE de réitérer en la forme authentique l'acte d'échange conclu avec la société FONCIÈRE 2001, la cour d'appel a violé les articles 2440 et suivants du code civil, par fausse application, et l'article 68, § 2, du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, par refus d'application, ensemble le principe de perpétuité et d'intangibilité du fichier immobilier ;

ET ALORS QUE, deuxièmement, la sanction de la publication d'un acte insusceptible de faire l'objet d'une mention à la publicité foncière réside dans son inopposabilité aux tiers ; qu'en décidant qu'une telle mention pouvait faire l'objet d'une mainlevée, la cour d'appel a encore violé les articles 2440 et suivants du code civil, par fausse application, et l'article 68, § 2, du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, par refus d'application, ensemble le principe de perpétuité et d'intangibilité du fichier immobilier.

Moyens produits par la SCP Bénabent et Jehannin, avocat aux Conseils, pour la société Foncière 2001 (demanderesse au pourvoi incident).

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, pour faire droit aux demandes de la commune de Saint-Pierre tendant à voir ordonner la mainlevée de la publication de la sommation d'huissier du 29 juillet 2013, retenu la compétence du juge des référés du tribunal de grande instance de Saint-Pierre ;

AUX MOTIFS QUE « sur la compétence du juge des référés :

qu'en application de l'article 808 du code de procédure civile le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ;
que la nature des mesures pouvant être ordonnées par le juge des référés n'est pas limitée par la loi ;
que l'article 771 du code de procédure civile prévoit pour sa part que lorsque la demande est présentée postérieurement à sa désignation, le juge de la mise en état est jusqu'à son dessaisissement seul compétent à l'exclusion de toute autre formation du tribunal pour :
- statuer sur les exceptions de procédure, les demandes formées en application de l'article 47, et sur les incidents mettant fin à l'instance ;
- allouer une provision pour le procès ;
- accorder une provision au créancier lorsque l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable ;
- ordonner toutes autres mesures provisoires, même conservatoires, à l'exception des saisies conservatoires et des hypothèques et nantissements provisoires, ainsi que modifier ou compléter, en cas de survenance d'un fait nouveau, les mesures qui auraient déjà été ordonnées ; - ordonner, même d'office, toute mesure d'instruction ; qu'il n'est pas contesté que la S.A.R.L Foncière 2001 a saisi le tribunal de grande instance de Saint-Pierre de la Réunion d'une instance au fond par l'effet d'une assignation signifiée à la commune de Saint Pierre le 07 avril 2014 et enrôlée le 10 avril 2014 ; que le juge des référés a relevé que l'affaire au fond avait été appelée à la conférence du président le 05 juin 2014 et renvoyée à cette date devant le juge de la mise en état ; que l'audience prévue devant le juge de la mise en état était fixée au 19 juin 2014 ; que ces constatations ne pas critiquées ;
que dès lors, quand l'assignation devant le juge des référés a été délivrée à la commune de Saint-Pierre le 18 juin 2014, le juge de la mise en état était déjà saisi, par suite de la décision du Président de renvoyer l'affaire à la mise en état ;
que cependant la compétence du juge de la mise en état est strictement délimitée par la loi ; qu'en dehors du champ des exceptions, des provisions et des mesures d'instruction, il ne peut prononcer dans le différend qui oppose les parties que des mesures de nature provisoire ; qu'or en l'espèce la demande formulée par la commune de Saint Pierre tendant à la main levée d'une inscription effectuée auprès des services de la publicité foncière, n'est pas une mesure de nature provisoire entrant dans le champ de compétence du juge de la mise en état ; que par ailleurs la cour observe que si le litige opposant les parties a la même origine, son objet est différent puisque la commune de Saint Pierre sollicite la main levée de la publication de la sommation dont seule l'existence est évoquée au fond par la Société Foncière 2001 laquelle n'en tire aucun droit particulier ; que dès lors le juge des référés de retenir sa compétence, eu égard à la nature de la demande ;

que sur l'urgence et l'absence de contestation sérieuse : dans tous les cas d'urgence le juge des référés peut ordonner toutes mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou qui justifie l'existence d'un différend ; que l'urgence de la situation est caractérisée par l'atteinte portée au droit de la commune de Saint-Pierre de disposer de son domaine privé ; que la cour observe qu'avant même la publication de la sommation litigieuse, laquelle au demeurant n'a pas été adressée à la commune mais à un notaire, la parcelle litigieuse a fait l'objet d'une promesse de vente, le prix prévisionnel TVA incluse étant de 5 389 860,51 euro ; que la vente n'a à ce jour pas été régularisée devant les réticences de l'acheteur ; qu'en application de l'article 710-1 du code civil issu de la loi du 28 mars 2011 tout acte ou tout droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative ; que ces dispositions ne sont cependant pas applicables aux formalités de publicité foncière des assignations en justice, des commandements valant saisie , des différents acte de procédure qui s'y rattachent ; que cette disposition légale vient préciser les dispositions de l'article 4 du décret du 4 janvier 1955 qui indique que seuls les actes authentiques peuvent faire l'objet d'une publication ou d'une inscription ; que désormais, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, tout acte doit résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative sous réserve des exceptions prévues par la loi ; qu'une sommation d'huissier n'entre pas dans la catégorie des actes énumérés par l'article 710-1 pouvant donner lieu aux formalités de publicité foncière ; que la sommation litigieuse a été publiée le 29 juillet 2013 en dehors de toute action judiciaire, laquelle n'a été introduite par la S.A.R.L Foncière 2001 que le 10 avril 2014 par le dépôt de l'assignation au greffe ; qu'elle ne se rattache donc à aucune action en justice ; que les dérogations prévues par le dernier alinéa de l'article 710-1 du code civil ne peuvent donc être valablement invoquées » ;

ALORS QUE les inscriptions à la publicité foncière ne peuvent faire l'objet d'une radiation que du consentement des parties intéressées ou en vertu d'un jugement rendu en dernier ressort ou passé en force de chose jugée ; qu'une ordonnance de référé est une décision provisoire rendue dans les cas où la loi confère à un juge qui n'est pas saisi du principal le pouvoir d'ordonner immédiatement les mesures nécessaires ; qu'il en résulte que le juge des référés est sans pouvoir pour ordonner la mainlevée ou la radiation d'une publication foncière ; qu'en décidant d'ordonner la mainlevée de la publication de la sommation tout en constatant que cette décision n'était pas une mesure de nature provisoire entrant dans le champ de la compétence du juge de la mise en état, ce dont il s'inférait qu'elle n'entrait pas non dans la compétence du juge des référés, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation des articles 484, 488 et 808 du code de procédure civile, ensemble les articles 2440 et 2442 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, pour faire droit aux demandes de la commune de Saint-Pierre tendant à voir ordonner la mainlevée de la publication de la sommation d'huissier du 29 juillet 2013, retenu la compétence du juge des référés du tribunal de grande instance de Saint-Pierre en dépit de la saisine préalable du juge de la mise en état ;

AUX MOTIFS QUE « sur la compétence du juge des référés :

qu'en application de l'article 808 du code de procédure civile le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ;
que la nature des mesures pouvant être ordonnées par le juge des référés n'est pas limitée par la loi ;
que l'article 771 du code de procédure civile prévoit pour sa part que lorsque la demande est présentée postérieurement à sa désignation, le juge de la mise en état est jusqu'à son dessaisissement seul compétent à l'exclusion de toute autre formation du tribunal pour :
- statuer sur les exceptions de procédure, les demandes formées en application de l'article 47, et sur les incidents mettant fin à l'instance ;
- allouer une provision pour le procès ;
- accorder une provision au créancier lorsque l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable ;
- ordonner toutes autres mesures provisoires, même conservatoires, à l'exception des saisies conservatoires et des hypothèques et nantissements provisoires, ainsi que modifier ou compléter, en cas de survenance d'un fait nouveau, les mesures qui auraient déjà été ordonnées ; - ordonner, même d'office, toute mesure d'instruction ; qu'il n'est pas contesté que la S.A.R.L Foncière 2001 a saisi le tribunal de grande instance de Saint-Pierre de la Réunion d'une instance au fond par l'effet d'une assignation signifiée à la commune de Saint Pierre le 07 avril 2014 et enrôlée le 10 avril 2014 ; que le juge des référés a relevé que l'affaire au fond avait été appelée à la conférence du président le 05 juin 2014 et renvoyée à cette date devant le juge de la mise en état ; que l'audience prévue devant le juge de la mise en état était fixée au 19 juin 2014 ; que ces constatations ne pas critiquées ;
que dès lors, quand l'assignation devant le juge des référés a été délivrée à la commune de Saint-Pierre le 18 juin 2014, le juge de la mise en état était déjà saisi, par suite de la décision du Président de renvoyer l'affaire à la mise en état ;
que cependant la compétence du juge de la mise en état est strictement délimitée par la loi ; qu'en dehors du champ des exceptions, des provisions et des mesures d'instruction, il ne peut prononcer dans le différend qui oppose les parties que des mesures de nature provisoire ; qu'or en l'espèce la demande formulée par la commune de Saint Pierre tendant à la main levée d'une inscription effectuée auprès des services de la publicité foncière, n'est pas une mesure de nature provisoire entrant dans le champ de compétence du juge de la mise en état ;
que par ailleurs la cour observe que si le litige opposant les parties a la même origine, son objet est différent puisque la commune de Saint Pierre sollicite la main levée de la publication de la sommation dont seule l'existence est évoquée au fond par la Société Foncière 2001 laquelle n'en tire aucun droit particulier ; que dès lors le juge des référés de retenir sa compétence, eu égard à la nature de la demande » ;

que sur l'urgence et l'absence de contestation sérieuse : dans tous les cas d'urgence le juge des référés peut ordonner toutes mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou qui justifie l'existence d'un différend ; que l'urgence de la situation est caractérisée par l'atteinte portée au droit de la commune de Saint-Pierre de disposer de son domaine privé ; que la cour observe qu'avant même la publication de la sommation litigieuse, laquelle au demeurant n'a pas été adressée à la commune mais à un notaire, la parcelle litigieuse a fait l'objet d'une promesse de vente, le prix prévisionnel TVA incluse étant de 5 389 860,51 euros ; que la vente n'a à ce jour pas été régularisée devant les réticences de l'acheteur ; qu'en application de l'article 710-1 du code civil issu de la loi du 28 mars 2011 tout acte ou tout droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative ; que ces dispositions ne sont cependant pas applicables aux formalités de publicité foncière des assignations en justice, des commandements valant saisie , des différents acte de procédure qui s'y rattachent ; que cette disposition légale vient préciser les dispositions de l'article 4 du décret du 4 janvier 1955 qui indique que seuls les actes authentiques peuvent faire l'objet d'une publication ou d'une inscription ; que désormais, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, tout acte doit résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative sous réserve des exceptions

prévues par la loi ; qu'une sommation d'huissier n'entre pas dans la catégorie des actes énumérés par l'article 710-1 pouvant donner lieu aux formalités de publicité foncière ; que la sommation litigieuse a été publiée le 29 juillet 2013 en dehors de toute action judiciaire, laquelle n'a été introduite par la S.A.R.L Foncière 2001 que le 10 avril 2014 par le dépôt de l'assignation au greffe ; qu'elle ne se rattachait donc à aucune action en justice ; que les dérogations prévues par le dernier alinéa de l'article 710-1 du code civil ne peuvent donc être valablement invoquées » ;

1°/ ALORS QUE, premièrement, le juge de la mise en état dispose, du jour où il est saisi, d'une compétence exclusive pour ordonner toute mesure provisoire, à la seule exception des saisies conservatoires et des hypothèques ou nantissements provisoires ; qu'en l'espèce, dès lors que le juge de la mise en état du tribunal de grande instance de Saint-Pierre avait préalablement été saisi d'une demande de la société Foncière 2001 visant à voir condamner la commune de Saint-Pierre à réitérer un acte d'échange en la forme authentique, le juge des référés du même tribunal ne pouvait être saisi ultérieurement par la commune à l'effet de voir ordonner la mainlevée de la publication de la sommation de réitérer qui fondait cette demande de la société Foncière 2001 ; qu'en décidant le contraire, les juges du second degré ont violé l'article 771 du code de procédure civile, ensemble les articles 484, 488 et 888 du même code ;

2°/ ALORS QUE, deuxièmement, pour trancher la question de la compétence, les juges du fond devaient s'interroger sur le point de savoir si le juge de la mise en état, dès lors qu'il était saisi, était apte à statuer, au regard de son objet, sur la demande de mainlevée formulée par la commune, peu important qu'une telle demande n'ait pas été présentée par la commune dans le cadre de la procédure au fond pendante entre les mêmes parties devant le tribunal de grand instance ; qu'en énonçant que l'objet du litige était différent pour cette raison que seule l'existence de la sommation, et non l'irrégularité de sa publication, était invoquée dans le cadre de l'instance au fond, les juges du second degré ont statué par un motif inopérant, violant une nouvelle fois l'article 771 du code de procédure civile ;

3°/ ALORS QUE, troisièmement, en s'attachant à rechercher si la demande formulée au fond devant le tribunal de grande instance et celle formulée devant le juge des référés du même tribunal avaient le même objet, les juges du fond ont raisonné comme s'ils étaient en présence d'un débat portant sur une litispendance ; que dès lors qu'ils avaient à trancher une question de compétence étrangère à toute notion de litispendance, les juges du fond ont violé les articles 484, 488, 771 et 808 du code de procédure civile, ensemble l'article 100 du même code.

TOISIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir ordonné la mainlevée de la publication de la sommation d'huissier délivrée le 29 juillet 2013 à la requête de la société Foncière 2001 ;

AUX MOTIFS QUE « sur l'urgence et l'absence de contestation sérieuse : dans tous les cas d'urgence le juge des référés peut ordonner toutes mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou qui justifie l'existence d'un différend ; que l'urgence de la situation est caractérisée par l'atteinte portée au droit de la commune de Saint-Pierre de disposer de son domaine privé ; que la cour observe qu'avant même la publication de la sommation litigieuse, laquelle au demeurant n'a pas été adressée à la commune mais à un notaire, la parcelle litigieuse a fait l'objet d'une promesse de vente, le prix prévisionnel TVA incluse étant de 5 389 860,51 euros ; que la vente n'a à ce jour pas été régularisée devant les réticences de l'acheteur ; qu'en application de l'article 710-1 du code civil issu de la loi du 28 mars 2011 tout acte ou tout droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative ; que ces dispositions ne sont cependant pas applicables aux formalités de publicité foncière des assignations en justice, des commandements valant saisie , des différents acte de procédure qui s'y rattachent ; que cette disposition légale vient préciser les dispositions de l'article 4 du décret du 4 janvier 1955 qui indique que seuls les actes authentiques peuvent faire l'objet d'une publication ou d'une inscription ; que désormais, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, tout acte doit résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative sous réserve des exceptions prévues par la loi ; qu'une sommation d'huissier n'entre pas dans la catégorie des actes énumérés par l'article 710-1 pouvant donner lieu aux formalités de publicité foncière ; que la sommation litigieuse a été publiée le 29 juillet 2013 en dehors de toute action judiciaire, laquelle n'a été introduite par la S.A.R.L Foncière 2001 que le 10 avril 2014 par le dépôt de l'assignation au greffe ; qu'elle ne se rattachait donc à aucune action en justice ; que les dérogations prévues par le dernier alinéa de l'article 710-1 du code civil ne peuvent donc être valablement invoquées » ;

1°/ ALORS QUE, premièrement, la mainlevée d'une inscription à la publicité foncière est réalisée par mention de sa radiation en marge de l'inscription originale ; que si l'inscription d'un privilège ou d'une hypothèque à la publicité foncière peut faire l'objet d'une radiation, une telle possibilité n'existe pas pour la publication des actes constitutifs ou translatifs de propriété, ou de ceux qui s'y rattachent, seule la publication d'un nouvel acte contraire étant prévue par les textes ; qu'en ordonnant la mainlevée de la publication de la sommation d'huissier adressée à la commune de Saint-Pierre de réitérer en la forme authentique l'acte d'échange conclu avec la société Foncière 2001, la cour d'appel a violé les articles 2440 et suivants du code civil, par fausse application, et l'article 68, §2, du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955, par refus d'application, ensemble le principe de perpétuité et d'intangibilité du fichier immobilier ;

2°/ ET ALORS QUE, deuxièmement, la sanction de la publication d'un acte insusceptible de faire l'objet d'une mention à la publicité foncière réside dans son inopposabilité aux tiers ; qu'en décidant qu'une telle mention pouvait faire l'objet d'une mainlevée, la cour d'appel a encore violé les articles 2440 et suivants du code civil, par fausse application, ensemble le principe de perpétuité et d'intangibilité du fichier immobilier.

ECLI:FR:CCASS:2017:C300691

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion , du 1 décembre 2015