

[Accueil](#) > [Jurisprudence](#) > [Deuxième chambre civile](#) > Arrêt n°530 du 4 juin 2020 (18-22.930, 18-23.670, 18-24.382) - Cour de Cassation - Deuxième chambre civile-ECLI:FR:CCAS:2020:C200530

Arrêt n°530 du 4 juin 2020 (18-22.930, 18-23.670, 18-24.382) - Cour de Cassation - Deuxième chambre civile -ECLI:FR:CCAS:2020:C200530

Saisie immobilière

Cassation partielle

Demandeur(s) : Société Garage Papeava, société à responsabilité limitée ; et autre(s)

Défendeur(s) : Mme A... X..., veuve Y... ; et autre(s)

Joint les pourvois n° W 18-22.930, A 18-23.670 et Z 18-24.382 ;

Constate le désistement de la société Moana Rehi de son pourvoi n° Z18-24.382 en ce qu'il est dirigé contre la société Leiana ;

Met hors de cause, à sa demande, la société Moana Rehi du pourvoi incident n° W 18-22.930 formé par la société Vehiarii, qui ne formule aucun moyen contre elle ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué et les productions, que des poursuites de saisie immobilière ayant été engagées par plusieurs créanciers de M. et Mme B... et C... Y... sur le fondement d'actes notariés d'emprunts hypothécaires dressés par T... J..., notaire, les biens saisis, constitués de plusieurs lots, ont été adjugés, par jugement du 24 mars 1993, à la société Leiana, qui a ultérieurement vendu les lots qui lui avaient été adjugés à la société Vehiarii, à la société Silloux et cie, devenue Garage Papeava, à Mme F... M... épouse N... et à la société Moana Rehi ; qu'un arrêt irrévocable de la cour d'appel de Versailles du 14 novembre 2001, statuant sur intérêts civils, a dit que les éléments constitutifs du délit de faux en écritures authentique et privée étaient réunis contre le notaire, a déclaré recevables les constitutions de partie civile, dont celle de M. et Mme Y..., mais les a rejetées, en l'absence de preuve d'un préjudice découlant directement de l'infraction ; que le 13 octobre 2010, M. et Mme Y... ont saisi le tribunal de première instance de Papeete d'une demande de nullité du jugement d'adjudication ; que B... Y... étant décédé au cours de la première instance, Mme C... Y... ainsi que Mme D... Y... épouse Z... et M. E... Y..., ses ayants droit, ont interjeté appel du jugement qui a accueilli la demande de M. et Mme Y... mais les a déboutés de leur demande de restitution des biens saisis ; que la société Vehiarii, qui avait été déboutée d'une demande en paiement formée contre la société Leiana, sur le fondement de la garantie d'éviction, a également interjeté appel de ce jugement ; que par un arrêt avant dire droit, la cour d'appel a invité les parties à s'expliquer sur la prescription de l'action de M. et Mme Y... ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° W 18-22.930, pris en sa première branche, et sur le premier moyen du pourvoi n° A 18-23.670, pris en sa quatrième branche, annexés, qui sont similaires, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° A 18-23.670, pris en ses deuxième et troisième branches :

Attendu que Mme N... fait grief à l'arrêt de confirmer le jugement du 17 avril 2013 en ce qu'il a annulé le jugement d'adjudication du 24 mars 1993, alors, selon le moyen :

1°/ que si la nullité du titre exécutoire sur lequel la saisie immobilière est fondée entraîne la nullité de toute la procédure de saisie subséquente, et par voie de conséquence, celle du jugement d'adjudication sur lequel cette procédure a débouché, la nullité de l'adjudication ne saurait être directement prononcée pour ce motif sans qu'il ait été préalablement statué sur la validité du titre exécutoire et de la procédure de saisie immobilière dont dépend cette adjudication, par une décision contradictoire à l'égard de toutes les parties à ce titre exécutoire et à cette procédure de saisie, et donc à l'égard des créanciers saisissants et non des seuls adjudicataires ; qu'en prononçant directement la nullité du jugement d'adjudication du 24 mars 1993 sans avoir préalablement statué, à l'égard notamment des créanciers saisissants qui devaient être impérativement appelés en la cause, sur la validité des titres exécutoires et de la procédure de saisie immobilière subséquente, la cour d'appel a violé les articles 2213 du code civil et 673 du code de procédure civile ancien, pris dans leur rédaction applicable en la cause ;

2°/ qu'en tout état de cause, l'autorité de la chose jugée s'attachant à une précédente décision ne peut être utilement invoquée qu'autant qu'il existe entre les procédures successives une identité de parties ; qu'en se

bornant à justifier la nullité du titre exécutoire ayant servi de fondement aux poursuites de saisie immobilière dirigées à l'encontre des époux Y... par une référence à un précédent arrêt de la cour d'appel de Papeete du 29 juillet 2010, prononcé dans une affaire ayant opposé des personnes totalement étrangères à la présente procédure (les époux S... et les consorts E...), ainsi que par l'autorité s'attachant à un arrêt de la chambre des appels correctionnels de la cour d'appel de Versailles du 14 novembre 2001, qui aurait définitivement reconnu que les actes de prêt hypothécaire reçus par T... J..., notamment à l'égard des époux Y..., constituaient des faux en écritures authentiques ne pouvant servir de fondement aux poursuites de saisie immobilière, quand les adjudicataires, et notamment Mme N..., n'étaient nullement parties à cette instance pénale, pas plus d'ailleurs que ne l'étaient les créanciers poursuivants, la cour d'appel a violé l'article 1351 du code civil, pris dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu qu'il résultait de l'arrêt de la cour d'appel de Versailles du 14 novembre 2001 que les actes de prêts dressés devant le notaire constituaient des faux et décidé qu'ils ne pouvaient servir de fondement aux poursuites de saisie immobilière, c'est sans encourir les griefs du moyen que la cour d'appel, qui ne s'est pas fondée sur l'autorité de la chose jugée par une décision rendue en 2010 concernant d'autres emprunteurs, a annulé le jugement d'adjudication ;

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

Sur le premier moyen du pourvoi n° W 18-22.930, pris en sa seconde branche, et le premier moyen du pourvoi n° A 18-23.670, pris en sa première branche, qui sont similaires :

Attendu que la société Garage Papeava et Mme N... font grief à l'arrêt de confirmer le jugement du 17 avril 2013 en ce qu'il a annulé le jugement d'adjudication du 24 mars 1993 et de déclarer recevable la demande formée par les consorts Y... tendant à la restitution des biens immobiliers saisis et adjugés par le jugement du 24 mars 1993, alors, selon le moyen, que dans tous les cas où l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure cinq ans ; que si la Cour de cassation a pu parfois juger cette règle inapplicable aux ventes sur saisie immobilière (2e Civ., 8 octobre 1997, pourvoi n° 95-15.269, Bull. II, n° 245 ; 2e Civ., 3 octobre 2002, pourvoi n° 01-01.481, Bull. II, n° 206), le principe de sécurité juridique et le droit au respect des biens commandent aujourd'hui un retour à la solution antérieure, selon laquelle le délai de cinq ans est applicable à l'action en nullité d'un jugement d'adjudication sur saisie immobilière, qui ne constitue pas un véritable jugement mais l'équivalent d'un contrat judiciaire, pouvant comme tel faire l'objet d'une action en nullité selon les règles de droit commun applicables à la nullité des conventions (2e Civ., 20 octobre 1961, pourvoi n° 59-10.758, Bull. II, n° 682) ; qu'aussi bien, à la faveur du revirement de jurisprudence qu'il est demandé à la Cour de cassation de bien vouloir opérer, l'arrêt attaqué, qui estime la prescription quinquennale non applicable à l'action en nullité d'un jugement d'adjudication, sera censuré pour violation des articles 1304 du code civil, 6, § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentale et 1er du premier Protocole additionnel à cette même Convention ;

Mais attendu que la prescription quinquennale édictée par l'article 1304 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 réformant le droit des obligations, applicable en Polynésie française, ne concernant que les actions en nullité d'une convention et l'action en nullité du jugement d'adjudication ne tendant pas à l'annulation d'une convention, c'est à bon droit, et sans méconnaître le principe de sécurité juridique, ni porter atteinte au droit au respect des biens, que la cour d'appel a décidé qu'en l'absence d'application de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 relative à la prescription et de l'ordonnance susmentionnée, la prescription trentenaire de l'article 2262 du code civil, dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008, était applicable ;

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

Sur le second moyen du pourvoi n° W 18-22.930, sur le pourvoi n° Z 18-24.382, et sur le second moyen du pourvoi n° A 18-23.670, pris en sa seconde branche, qui sont similaires, ainsi que sur le second moyen du pourvoi n° A 18-23.670, pris en sa première branche :

La société Garage Papeava, Mme N... et la société Moana Rehi font grief à l'arrêt de déclarer recevable la demande formée par les consorts Y... tendant à la restitution des biens immobiliers saisis et adjugés par le jugement du 24 mars 1993, alors, selon le moyen, que si l'acte nul, de nullité absolue, ne peut être rétroactivement confirmé, il est loisible aux parties de renouveler leur accord ou de maintenir leur commune volonté lorsque la cause de la nullité a cessé ; qu'en l'espèce, les époux Y... ont, d'une part, lors de la procédure ayant donné lieu à l'arrêt de la cour d'appel de Papeete du 2 février 2006, expressément demandé, tandis qu'ils connaissaient la cause de nullité du jugement d'adjudication, l'homologation de leur accord pour constater que l'ensemble des créanciers avait été rempli de leurs droits et pour solliciter la libération à leur profit des fonds subsistants, soit la somme de 8 625 135 FCP, d'autre part, conclu un nouvel accord avec la société Leiana aux termes duquel ils ont accepté le jugement d'adjudication du 24 mars 1993 ; qu'il résultait de ces éléments que les époux Y... avaient donné leur accord pour l'homologation d'un accord avec les créanciers qui validait tant les adjudications réalisées que les distributions de deniers ; qu'en se bornant à énoncer que les époux Y... n'avaient pu ratifier des ventes nulles et de nullité absolue ou conclure un accord autonome, sans rechercher si les époux Y... avaient, par les actes précités, maintenus leur volonté de voir exécuter le jugement d'adjudication du 24 mars 1993, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard l'article 1134 du code civil (dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016) ;

Mais attendu qu'ayant constaté, d'une part, que M. et Mme Y..., en participant à la procédure de distribution, n'avaient fait qu'effectuer des actes de gestion de leurs intérêts, d'autre part, que la transaction qu'ils avaient conclue avec la société Leiana était antérieure à l'arrêt sur intérêts civils, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, a pu en déduire, par une interprétation souveraine de la commune intention des parties, que les débiteurs saisis n'avaient pas conclu d'accord autonome de vente s'opposant à la restitution des biens adjugés résultant de l'annulation du jugement d'adjudication ;

Et attendu que le rejet du premier moyen du pourvoi n° A 18-24.382 rend sans objet la première branche du second moyen de ce pourvoi ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi incident n° W 18-22.930, formé par la société Vehiarii :

Vu les articles 1626 et 1630 du code civil ;

Attendu qu'il résulte du premier de ces textes que la découverte d'un droit invoqué en justice par un tiers sur la chose vendue, existant au moment de la vente, non déclaré et ignoré de l'acheteur, constitue un trouble actuel obligeant, de ce seul fait, le vendeur à en garantir l'acquéreur, avant même qu'intervienne un jugement le constatant, et du second que l'acquéreur évincé peut solliciter des dommages-intérêts ;

Attendu que, pour rejeter la demande en paiement formée par la société Vehiarii à l'encontre de la société Leiana, fondée sur la garantie d'éviction, l'arrêt retient que la société Vehiarii confond son estimation unilatérale du sérieux d'un risque d'être évincée par les consorts Y... avec la réalisation effective de cette éviction, alors qu'elle s'est prémunie d'une telle éviction en transigeant avec ceux-ci et ne sollicite pas la restitution du prix de vente mais le remboursement de ce qu'elle a payé aux consorts Y... en exécution d'une transaction, celui-ci ne rentrant pas dans les prévisions légales ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle déclarait recevable la demande des consorts Y... de restitution de leur bien et qu'elle constatait que, pour se prémunir de toute éviction effective, la société avait conclu avec ceux-ci une transaction prévoyant le paiement par elle d'une somme de 100 000 000 F CFP, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CONSTATE le désistement de la société Moana Rehi de son pourvoi n° Z 18-24.382, en ce qu'il est dirigé contre la société Leiana ;

MET hors de cause la société Moana Rehi du pourvoi incident n° W 18-22.930, formé par la société Vehiarii ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il confirme le jugement en ce qu'il a rejeté la demande formée par la société Vehiarii à l'encontre de la société Leiana tendant au remboursement de la somme de 100 000 000 F CFP qu'elle a versée aux consorts Y..., l'arrêt rendu le 14 juin 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Papeete ; 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 Papeete, autrement composée ;

Président : M. Pireyre

Rapporteur : Mme Leroy-Gissingier

Avocat général : M. Girard

Avocat(s) : SCP Colin-Stoclet, SCP Claire Leduc et Solange Vigand - SCP Bouilloche - SCP L - Poulet-Odent, M^e Bertrand - SCP Waquet, Farge et Hazan

Contact | Questions fréquentes | Plan du site | Mentions légales | Mises en ligne récentes | Documents translated
in 6 languages

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology