

Cour de cassation

Chambre civile 2

Audience publique du 18 octobre 2012

N° de pourvoi: 11-23.646

Publié au bulletin

Rejet

**M. Boval (conseiller le plus ancien non empêché, faisant fonction de président),
président**

SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Le Bret-Desaché, 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 (Rennes, 26 mai 2011) et les productions, que, sur des poursuites de saisie immobilière diligentées par la caisse de Crédit mutuel de Saint-Jacques Sarah (la banque), à l'encontre de la société civile immobilière familiale Les 3 G, un immeuble a été adjugé à la SCI Rapido (l'adjudicataire) ; que la SCI Dick ayant formé une surenchère, l'adjudicataire a saisi le tribunal d'un incident tendant à la nullité de la déclaration de surenchère, en soutenant que celle-ci avait été faite en violation de l'interdiction d'enchérir pour un auxiliaire de justice et pour le saisi ;
Attendu que la SCI Dick fait grief à l'arrêt de confirmer le jugement du 21 janvier 2011 qui a prononcé la nullité de la surenchère dénoncée par elle le 12 novembre 2010 et de déclarer en conséquence la SCI Rapido adjudicataire de l'immeuble, alors, selon le moyen :

1°/ qu'aux termes de l'article 72 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, il est fait interdiction aux auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans une procédure de saisie immobilière de se porter enchérisseurs, par eux-mêmes ou par personne interposée ; que l'intervention dans la procédure de saisie immobilière implique, pour l'application de ce texte, l'accomplissement d'actes d'auxiliaire de justice ; que ne caractérise pas une telle intervention la seule présence physique d'un avocat lors de la visite du bien ; qu'en retenant dès lors que, bien que la SCI Les 3 G, débiteur saisi, fût représentée dans la procédure de saisie par maître X..., avocat, M. Y..., par le seul fait de sa présence lors de la visite du bien aux côtés de M. A... dont il est le conseil en droit fiscal, était intervenu dans la procédure de saisie immobilière au sens de l'article 72 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, la cour d'appel a violé les dispositions de ce texte ;
2°/ que, pour l'application des dispositions de l'article 72 du décret du 27 juillet 2006, il faut encore que l'intervention de l'auxiliaire de justice soit réalisée en cette qualité en lien avec la procédure ; qu'en se bornant à relever que M. Y... s'était présenté lors de la visite du bien comme le conseil de M. A... , quand elle constatait par ailleurs qu'il n'était pas un spécialiste des saisies immobilières et que la SCI Les 3 G, débiteur saisi, était représentée

dans la procédure de saisie immobilière par un autre avocat, M. X..., la cour d'appel n'a pas caractérisé une intervention de M. Y... en qualité d'auxiliaire de justice en lien avec la procédure, violant derechef les dispositions de l'article 72 du décret du 27 juillet 2006 ; 3°/ que, pour tomber sous le coup des dispositions de l'article 72 du décret du 27 juillet 2006, l'intervention de l'auxiliaire de justice doit avoir un lien avec l'un des protagonistes de la procédure de saisie immobilière ; qu'en l'espèce, M. Y..., conseil en droit fiscal et ami de M. A... , n'assistait pas la SCI Les 3 G, seule concernée en qualité de saisi par la procédure de saisie immobilière et représentée dans cette procédure par M. X... ; qu'en retenant que M. A... disposait d'une délégation de pouvoir de la gérante de la société propriétaire de l'immeuble saisi et qu'il s'était présenté dans divers actes de la procédure comme le gérant de la SCI Les 3 G la cour d'appel, qui s'est prononcée par des motifs impropres à caractériser une représentation par M. A... de la société débitrice saisie dans la procédure de saisie immobilière, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 72 du décret du 27 juillet 2006 ;

4°/ que la qualification de dirigeant de fait suppose une activité positive et indépendante dans l'administration générale de la société ; que la considération que M. A... , associé de la SCI Les 3 G, disposait d'une délégation de pouvoir de la gérante de cette société excluant qu'il agissait de manière réellement indépendante, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé la qualité de gérant de fait de M. A... , a violé l'article 72 du décret du 27 juillet 2006 en justifiant par cette qualité l'application de ses dispositions ;

5°/ que, si l'article 72-1° du décret du 27 juillet 2006 interdit au débiteur saisi de se porter enchérisseur par lui-même ou par personne interposée, la seule communauté d'intérêts entre M. Y..., associé et gérant de la SCI Dick qui s'est portée enchérisseur, et M. A... , associé et improprement qualifié de gérant de fait de la SCI Les 3 G, débitrice saisie, n'établit pas l'interposition de personne par laquelle la SCI Dick se serait portée enchérisseur à la place et au profit de la SCI Les 3 G ; qu'en l'état de ces constatations, qui ne justifient pas l'application de l'article 72-1° du décret du 27 juillet 2006, la cour d'appel a violé les dispositions de ce texte ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que la SCI Les 3 G, débiteur saisi, était constituée de M. A... , sa femme et sa fille, puis qu'il résultait du procès-verbal de visite préalable à l'adjudication établi par huissier de justice que M. Y..., avocat, s'était présenté, lors de cette opération, comme le conseil de M. A... , de sorte qu'il était intervenu en tant qu'auxiliaire de justice dans la procédure de saisie immobilière et enfin qu'il était le gérant et l'unique associé de la SCI Dick, enchérisseur, c'est à bon droit que la cour d'appel a retenu que la surenchère portée par cette société était nulle ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Dick aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à la SCI Rapido la somme de 2 500 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Le Bret-Desaché, avocat aux Conseils, pour la société Dick
PRIS DE CE QUE l'arrêt attaqué a confirmé le jugement du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de Rennes du 21 janvier 2011 qui a prononcé la nullité de la surenchère dénoncée par la SCI DICK le 12 novembre 2010 et a déclaré en conséquence la SCI RAPIDO adjudicataire de l'immeuble situé 14 rue Frédéric Le Guyader 35000 Rennes ;

- AUX MOTIFS QU'il résulte des écritures des parties et des pièces versées aux débats que le jugement querellé ne peut être que confirmé ; que le texte, très précis, de l'article

72 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 indique en effet que les personnes mentionnées aux trois alinéas qui le composent « ne peuvent se porter enchérisseur, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées » ; qu'il résulte du procès verbal dressé par Me B... le 20 octobre 2010 que Me Y... s'est présenté comme le conseil de M. A... qui dispose d'une délégation de pouvoir de la gérante de la SCI propriétaire de l'immeuble saisi et qui s'est présenté, dans divers actes de la procédure, comme le gérant de la SCI LES 3 G ; qu'il importe peu que Me Y... ne soit pas un spécialiste des saisies immobilières et que la SCI LES 3 G ait été représentée dans la présente procédure par un autre avocat, Me X... ; qu'il n'est pas contesté que Me Y... est le gérant et l'unique associé de la SCI DICK ; que, enfin, la lettre adressée par M. Marcel A... à son ami Bruno Y... le 27 janvier 2011, dans laquelle il indique « il faut absolument que tu fasses appel pour que tu puisses enchérir et que tu deviennes acquéreur. C'est la seule solution pour nous sauver Claudine et moi », démontre la communauté d'intérêts existant entre ce dernier et celui qui est l'associé et le gérant de fait de la SCI débitrice saisie, ce qui peut justifier également l'annulation de la surenchère au titre de l'article 72-1° du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ;

- ALORS, D'UNE PART, QUE, aux termes de l'article 72 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, il est fait interdiction aux auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans une procédure de saisie immobilière de se porter enchérisseurs, par eux-mêmes ou par personne interposée ; que l'intervention dans la procédure de saisie immobilière implique, pour l'application de ce texte, l'accomplissement d'actes d'auxiliaire de justice ; que ne caractérise pas une telle intervention la seule présence physique d'un avocat lors de la visite du bien ; qu'en retenant dès lors que, bien que la SCI LES 3 G, débiteur saisi, fût représentée dans la procédure de saisie par Maître X..., avocat, Monsieur Y..., par le seul fait de sa présence lors de la visite du bien aux côtés de Monsieur A... dont il est le conseil en droit fiscal, était intervenu dans la procédure de saisie immobilière au sens de l'article 72 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, la Cour d'appel a violé les dispositions de ce texte ;

- ALORS, D'AUTRE PART, QUE, pour l'application des dispositions de l'article 72 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, il faut encore que l'intervention de l'auxiliaire de justice soit réalisée en cette qualité en lien avec la procédure ; qu'en se bornant à relever que Monsieur Y... s'était présenté lors de la visite du bien comme le conseil de Monsieur A... , quand elle constatait par ailleurs qu'il n'était pas un spécialiste des saisies immobilières et que la SCI LES 3 G, débiteur saisi, était représentée dans la procédure de saisie immobilière par un autre avocat, Maître X..., la Cour d'appel n'a pas caractérisé une intervention de Monsieur Y... en qualité d'auxiliaire de justice en lien avec la procédure, violant derechef les dispositions de l'article 72 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ;

- ALORS, DE TROISIEME PART, QUE, pour tomber sous le coup des dispositions de l'article 72 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, l'intervention de l'auxiliaire de justice doit avoir un lien avec l'un des protagonistes de la procédure de saisie immobilière ; qu'en l'espèce, Monsieur Y..., conseil en droit fiscal et ami de Monsieur A... , n'assistait pas la SCI LES 3 G, seule concernée en qualité de saisi par la procédure de saisie immobilière et représentée dans cette procédure par Maître X... ; qu'en retenant que Monsieur A... disposait d'une délégation de pouvoir de la gérante de la société propriétaire de l'immeuble saisi et qu'il s'était présenté dans divers actes de la procédure comme le gérant de la SCI LES 3 G, la Cour d'appel, qui s'est prononcée par des motifs impropres à caractériser une représentation par Monsieur A... de la société débitrice saisie dans la procédure de saisie immobilière, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 72 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ;

- ALORS, DE QUATRIEME PART, QUE la qualification de dirigeant de fait suppose une activité positive et indépendante dans l'administration générale de la société ; que la considération que Monsieur A... , associé de la SCI LES 3 G, disposait d'une délégation

de pouvoir de la gérante de cette société excluant qu'il agissait de manière réellement indépendante, la Cour d'appel, qui na pas caractérisé la qualité de gérant de fait de Monsieur A... , a violé l'article 72 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 en justifiant par cette qualité l'application de ses dispositions ;

- ET ALORS, ENFIN, QUE, si l'article 72-1° du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 interdit au débiteur saisi de se porter enchérisseur par lui-même ou par personne interposée, la seule communauté d'intérêts entre Monsieur Y..., associé et gérant de la SCI DICK qui s'est portée enchérisseur, et Monsieur A... , associé et improprement qualifié de gérant de fait de la SCI LES 3 G, débitrice saisie, n'établit pas l'interposition de personne par laquelle la SCI DICK se serait portée enchérisseur à la place et au profit de la SCI LES 3 G ; qu'en l'état de ces constatations, qui ne justifient pas l'application de l'article 72-1° du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006, la Cour d'appel a violé les dispositions de ce texte.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 26 mai 2011