Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 7 janvier 2016

N° de pourvoi: 14-18.360

ECLI:FR:CCASS:2016:C300005

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 28 mars 2014),

que, par acte notarié du 3 novembre 1992, Mme X... a vendu à Mme Y... un bien immobilier placé sous le régime de la copropriété, payable pour partie sous forme d'une rente viagère ; qu'un jugement du 3 septembre 2001, confirmé par arrêt du 7 décembre 2006, a condamné Mme Y... à payer des charges de copropriété au syndicat des copropriétaires ; qu'un jugement du 20 janvier 2004 a prononcé la résolution de la vente et condamné Mme Y... à restituer l'immeuble vendu ; que, le 12 octobre 2012, le syndicat des copropriétaires a délivré à Mme X... un commandement valant saisie immobilière puis l'a assignée, ainsi que M. X..., en vente forcée des biens visés au commandement ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de juger que Mme X... n'est pas un tiers détenteur de l'immeuble saisi et qu'il n'est pas recevable à prétendre exercer un droit de suite à son encontre et d'annuler le commandement de payer valant saisie à tiers détenteur, alors, selon le moyen :

1°/ que l'hypothèque est un droit réel sur un immeuble qui est affecté à l'acquittement d'une obligation, qui suit l'immeuble en cause dans quelques mains qu'il passe ; qu'en vertu du droit de suite, le créancier hypothécaire peut saisir le bien immobilier entre les mains du tiers détenteur, quoique celui-ci ne soit pas personnellement débiteur ; que le

tiers détenteur est une personne qui détient à titre non précaire la totalité ou une partie de l'immeuble hypothéqué sans être obligé personnellement au paiement de la dette ; qu'en considérant que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble les grands cèdres n'était pas recevable à prétendre exercer un droit de suite à l'encontre de Mme X... au motif que cette dernière n'avait pas la qualité de tiers détenteur, mais seulement celle de propriétaire rétablie dans ses droits, la cour d'appel a violé les articles 2393 et 2461 du code civil ;

2°/ que les hypothèques ne sont radiées que dans les conditions prévues par l'article 2440 du code civil et qu'elles ne s'éteignent que dans celles visées à l'article 2488 du même code ; qu'en décidant que tous les droits constitués sur l'immeuble s'étaient trouvés anéantis par l'effet rétroactif de la résolution cependant que le jugement de résolution ne valait ni radiation ni extinction de l'hypothèque antérieurement publiée, la cour d'appel a violé les articles 2440 et 2488 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que, par l'effet rétroactif de la résolution de la vente, les droits constitués sur l'immeuble se trouvaient anéantis, la cour d'appel en a exactement déduit que Mme X... n'avait pas la qualité de tiers détenteur de l'immeuble et que le syndicat des copropriétaires ne pouvait pas exercer un droit de suite à son encontre ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Grands Cèdres aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble les Grands Cèdres à payer la somme globale de 3 000 euros à Mme X... et M. X... ès qualités de mandataire spécial de Mme X... ; rejette les demandes du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Grands Cèdres ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept janvier deux mille seize.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Grands Cèdres.

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir jugé que Madame Marcelle Z..., veuve X..., n'était pas un tiers détenteur de l'immeuble saisi et que le SYNDICAT DES

COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LES GRANDS CEDRES n'était pas recevable à prétendre exercer un droit de suite à son encontre, et d'avoir, en conséquence, annulé le commandement de payer valant saisie à tiers détenteur délivré à Madame Marcelle Z..., veuve X... le 12 octobre 2012 ainsi que la procédure subséquente, et rejeté la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LES GRANDS CEDRES ;

AUX MOTIFS QUE sur le droit de suite, qu'il résulte de l'article 2393 du code civil que l'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation qui les suit dans quelques mains qu'ils passent, et de l'article 2461 du code civil ; que les créanciers ayant privilège ou hypothèque inscrits sur un immeuble le suivent en quelques mains qu'il passe pour être payés suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions ; que l'appelante est fondée à soutenir que le droit de suite ainsi défini n'a lieu qu'à l'occasion de la translation du droit de propriété de l'immeuble, et que le jugement de résolution n'est pas un titre opérant une telle translation mais au contraire la résolution d'un acte translatif ; qu'il s'ensuit qu'elle est fondée à soutenir que le droit de suite ne se produit pas contre elle puisqu'elle n'est pas un tiers détenteur, mais le propriétaire rétabli dans ses droits depuis l'origine par l'effet rétroactif de la résolution de la vente prononcée par application de l'article 1184 du code civil, laquelle entraîne l'anéantissement du contrat et la remise des choses en leur état antérieur ; que tous les droits consentis sur l'immeuble par celui dont le droit a ensuite été résolu de même que tous ceux constitués sur l'immeuble de son chef se trouvent anéantis par l'effet rétroactif de la résolution prononcée par application de l'article 1184 du code civil ; que le syndicat des copropriétaires, qui se borne à se prévaloir du titre de propriété dont Madame Y... a été un temps investie, ne s'est pas attaché à démontrer qu'il avait pu légitimement ignorer la précarité des droits de celle-ci alors que l'assignation en résolution, délivrée le 11 janvier 2001, a précédé le jugement de condamnation au paiement de charges, prononcé le 3 septembre 2001, ainsi que l'inscription d'hypothèque le 19 février 2002, et alors que les décisions de justice rendues font apparaître que Madame Y..., qui ne payait pas plus ses charges de copropriété que les termes de la rente viagère, n'hésitait pas à se prévaloir de la précarité de ses droits sur l'immeuble en vue d'éluider le paiement des premières ; qu'en conséquence l'infirmité du jugement est à bon droit demandée ;

1° ALORS QUE l'hypothèque est un droit réel sur un immeuble qui est affecté à l'acquittement d'une obligation, qui suit l'immeuble en cause dans quelques mains qu'il passe ; qu'en vertu du droit de suite, le créancier hypothécaire peut saisir le bien immobilier entre les mains du tiers détenteur, quoique celui-ci ne soit pas personnellement débiteur ; que le tiers détenteur est une personne qui détient à titre non précaire la totalité ou une partie de l'immeuble hypothéqué sans être obligé personnellement au paiement de la dette ; qu'en considérant que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LES GRANDS CEDRES n'était pas recevable à prétendre exercer un droit de suite à l'encontre de Madame Marcelle Z..., veuve X... au motif que cette dernière n'avait pas la qualité de tiers détenteur, mais seulement celle de propriétaire rétablie dans ses droits, la cour d'appel a violé les articles 2393 et 2461 du code civil ;

2° ALORS QUE les hypothèques ne sont radiées que dans les conditions prévues par l'article 2440 du code civil et qu'elles ne s'éteignent que dans celles visées à l'article 2488 du même code ; qu'en décidant que tous les droits constitués sur l'immeuble s'étaient trouvés anéantis par l'effet rétroactif de la résolution cependant que le jugement de résolution ne valait ni radiation ni extinction de l'hypothèque antérieurement publiée, la

cour d'appel a violé les articles 2440 et 2488 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 28 mars 2014