

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 18 mars 2015

N° de pourvoi: 14-11.299

ECLI:FR:CCASS:2015:C100270

Publié au bulletin

Rejet

Mme Batut (président), président

Me Haas, SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Richard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 15 octobre 2013), qu'un jugement du 25 juin 2009 a déclaré les sociétés Titan invest et Guerin frères adjudicataires d'un terrain indivis entre la société SSD et la commune de Roquebrune-Cap-Martin dont la licitation était poursuivie par la société Expertises immobilières & associés ; qu'une surenchère, formée le 6 juillet 2009, a été déclarée irrecevable par un jugement du 3 décembre 2009 ; que la commune a déclaré user de son droit de substitution par déclaration au greffe du 30 décembre 2009 ; que les sociétés Titan invest et Guerin frères ont alors contesté cette substitution en faisant valoir que les dispositions de l'article 815-15 du code civil n'ouvraient pas ce droit dès lors que la licitation portait sur le bien indivis lui-même et qu'elle était tardive ;

Attendu que ces sociétés font grief à l'arrêt de juger recevable la déclaration de substitution, alors, selon le moyen :

1°/ que l'article 19 du cahier des charges de l'adjudication sur licitation partage de la parcelle de terrain objet de la déclaration de substitution de la commune de Roquebrune-Cap-Martin stipulait de manière claire et précise que « conformément à l'article 815-15 du code civil, il est rappelé que chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du juge de l'exécution immobilier près le tribunal de grande instance de Nice », ce qui

constituait le strict rappel des dispositions de l'article 815-15 du code civil, dont il résulte que la déclaration de substitution peut porter sur les seuls droits indivis, à l'exclusion du bien lui-même ; qu'en énonçant néanmoins que, fut-elle la reproduction des dispositions légales, cette clause stipulait un droit de substitution au profit de chaque indivisaire, pour en déduire qu'elle autorisait une substitution sur le bien indivis lui-même, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ladite clause, en violation de l'article 1134 du code civil ;

2°/ que, subsidiairement, l'indivisaire qui entend se substituer à l'adjudicataire de tout ou partie des droits d'un indivisaire dispose, même en cas de surenchère, d'un délai d'un mois à compter de l'adjudication pour déclarer se substituer ; qu'en énonçant néanmoins que la déclaration de substitution effectuée par la commune de Roquebrune-Cap-Martin le 30 décembre 2009 était recevable, bien qu'ayant été effectuée plus d'un mois après la date de la décision d'adjudication du bien, au motif inopérant qu'une déclaration de surenchère était intervenue dans ce délai, de sorte que la substitution pouvait intervenir dans le délai d'un mois suivant la décision prise par le tribunal à la suite de cette surenchère, la cour d'appel a violé l'article 815-15 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement retenu que les parties peuvent prévoir un droit de substitution au profit des indivisaires lors de la licitation d'un bien indivis, c'est sans dénaturer la clause insérée au cahier des charges, qui stipulait un tel droit, que la cour d'appel lui a donné effet ; que, d'autre part, c'est à bon droit qu'elle a décidé que la suspension des effets de l'adjudication par la surenchère emportait celle du délai d'exercice de la faculté de substitution jusqu'à la décision prise par le tribunal sur cette surenchère ; que le moyen ne peut être accueilli ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les sociétés Titan invest et Guerin frères aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette leur demande et les condamne à payer, d'une part, à la commune de Roquebrune-Cap-Martin et, d'autre part, à la société Expertises immobilières & associés (EIA), une somme de 2 500 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour les sociétés Guerin frères et Titan invest

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir jugé recevable la déclaration de substitution de la Commune de ROQUEBRUNE CAP MARTIN du 30 décembre 2009 ;

AUX MOTIFS QUE si les dispositions de l'article 815-15 du Code civil, qui prévoient le droit de substitution des autres indivisaires dans le cadre d'une adjudication, ne trouvent application que dans le cas où l'adjudication porte sur tout ou partie des droits d'un indivisaire dans le bien indivis, de sorte que cette faculté ne peut pas s'appliquer lorsque c'est l'ensemble du bien indivis qui fait l'objet d'une adjudication puisque celle-ci a alors pour effet de mettre un terme à l'indivision, les parties peuvent néanmoins prévoir par une clause du cahier des charges de la licitation du bien un droit de substitution au profit des indivisaires ; qu'en l'espèce, l'article 19 du cahier des conditions de vente mentionne que "conformément à l'article 815-15 du Code civil, il est rappelé que chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du Juge de l'Exécution Immobilier près le tribunal de grande instance de Nice" ; que cette clause, fut-elle la reproduction des dispositions légales, stipule en l'espèce un droit de substitution au profit de chaque indivisaire, dont a usé la commune de Roquebrune Cap Martin et que c'est à bon droit que le Tribunal a écarté le premier moyen tiré de l'absence de faculté de substitution soulevée par la Société TITAN INVEST et la Société GUERIN FRERES ; que sur le second moyen, ainsi que l'a retenu à juste titre le Tribunal, par des motifs pertinents que la Cour adopte, dès lors que la surenchère, qui a suspendu les effets de l'adjudication, emporte nécessairement suspension du délai d'un mois au cours duquel la faculté de substitution peut s'exercer, ce délai n'a commencé à courir en l'espèce qu'à compter du jugement du 03 décembre 2009 déclarant irrecevable la surenchère de la Société VOLNEY INVEST, et que la déclaration de substitution de la commune de Roquebrune Cap Martin, intervenue le 30 décembre 2009, était en conséquence recevable ;

1°) ALORS QUE l'article 19 du cahier des charges de l'adjudication sur licitation partage de la parcelle de terrain objet de la déclaration de substitution de la Commune de ROQUEBRUNE CAP MARTIN stipulait de manière claire et précise que « conformément à l'article 815-15 du Code civil il est rappelé que chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal de Grande Instance de NICE », ce qui constituait le strict rappel des dispositions de l'article 815-15 du Code civil, dont il résulte que la déclaration de substitution peut porter sur les seuls droits indivis, à l'exclusion du bien lui-même ; qu'en énonçant néanmoins que, fut-elle la reproduction des dispositions légales, cette clause stipulait un droit de substitution au profit de chaque indivisaire, pour en déduire qu'elle autorisait une substitution sur le bien indivis lui-même, la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ladite clause, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

2°) ALORS QUE, subsidiairement, l'indivisaire qui entend se substituer à l'adjudicataire de tout ou partie des droits d'un indivisaire dispose, même en cas de surenchère, d'un délai d'un mois à compter de l'adjudication pour déclarer se substituer ; qu'en énonçant néanmoins que la déclaration de substitution effectuée par la Commune de ROQUEBRUNE CAP MARTIN le 30 décembre 2009 était recevable, bien qu'ayant été effectuée plus d'un mois après la date de la décision d'adjudication du bien, au motif inopérant qu'une déclaration de surenchère était intervenue dans ce délai, de sorte que la substitution pouvait intervenir dans le délai d'un mois suivant la décision prise par le

tribunal à la suite de cette surenchère, la Cour d'appel a violé l'article 815-15 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 15 octobre 2013