

COUR DE CASSATION

Audience publique du **18 février 2016**

Rejet

M. LIÉNARD, conseiller doyen
faisant fonction de président

Arrêt n° 253 F-P+B

Pourvoi n° T 14-29.052

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société France prestige - Real Estate, Unipessoal LDA, dont le siège est Rua da Queimada de Baixo n° 5 A 3, J - 9068 Funchal, Madere (Portugal),

contre l'arrêt rendu le 27 juin 2014 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (15^e chambre A), dans le litige l'opposant :

1^o/ à Mme Lucie Troin, veuve Durbec, domiciliée 2 rue du Port, 83980 Le Lavandou,

2^o/ à la caisse régionale de Crédit agricole mutuel (CRCAM) Provence Côte-d'Azur, dont le siège est Les Négadis, avenue Paul Arène, BP 78, 83002 Draguignan cedex,

3^o/ à la société Bleu mimosa, société civile immobilière, dont le siège est 17 avenue André Roussin, 13016 Marseille,

défenderesses à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 20 janvier 2016, où étaient présents : M. Liénard, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Pic, conseiller référendaire rapporteur, Mme Brouard-Gallet, conseiller, Mme Molle-de Hédouville, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Pic, conseiller référendaire, les observations de Me Rémy-Corlay, avocat de la société France prestige - Real Estate, Unipessoal LDA, de la SCP Capron, avocat de la caisse régionale de Crédit agricole mutuel Provence Côte-d'Azur, de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de la société Bleu mimosa, l'avis de M. Mucchielli, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 27 juin 2014), que par jugement du 14 novembre 2013, la CRCAM Provence Côte d'Azur (la CRCAM), a été déclarée adjudicataire d'un bien immobilier appartenant à Mme Troin ; qu'après déclaration de surenchère, le juge de l'exécution, qui a rejeté la demande d'interruption de l'audience formée par la société France prestige-Real Estate, a adjugé le bien à la SCI Bleu mimosa ; que la société France prestige real estate a saisi une cour d'appel d'une demande d'annulation de ce jugement ;

Attendu que la société France prestige-Real Estate fait grief à l'arrêt de confirmer le jugement ayant prononcé l'adjudication du bien au profit de la SCI Bleu mimosa, alors, selon le moyen :

1°/ que la publicité de l'audience de surenchère vise à permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible afin de permettre l'obtention du meilleur prix lors de la vente forcée de l'immeuble saisi ; que les mentions de l'avis annonçant la vente forcée, rédigées et publiées par le créancier poursuivant, lient celui-ci en ce qu'elles informent les tiers qui sont en droit de s'y référer sur les modalités de la vente par adjudication ; que l'avis de la vente sur surenchère de l'immeuble litigieux saisi, publié par le Crédit agricole, créancier poursuivant, dans le journal « Le Var Information » précisait : « (...) 2° en cas de revente sur surenchères, tout enchérisseur, s'il n'est créancier inscrit ou colicitant, devra remettre, à son avocat, un chèque de banque ou justifier avoir consigné à la CARPA, une somme correspondant au dixième du prix principal de la vente, objet de la surenchère, ou disposer d'une caution bancaire de même montant » ; que la société France prestige-Real Estate, ayant justifié du bordereau de la CARPA de Toulon établissant qu'elle avait procédé à la consignation de la

somme requise conformément à l'avis publié avant la vente, devait être déclarée recevable à enchérir à l'audience d'adjudication de surenchère ; qu'en statuant en sens contraire au motif que « l'affichage de l'avis mentionnant la consignation d'une somme à la CARPA n'est pas créateur de droit contre les dispositions de l'article R. 322-41 du code des procédures civiles d'exécution et le cahier des conditions de vente de sorte que l'appelante n'est pas fondée à s'en prévaloir », la cour d'appel a violé les articles R. 322-30, R. 322-41, R. 322-54, ensemble l'article L. 322-7 du code des procédures civiles d'exécution ;

2°/ que la société France prestige-Real Estate a régulièrement justifié au débat de la consignation de la somme équivalente au dixième du prix principal de la vente conformément aux dispositions de l'article R. 322-41 du code des procédures civiles d'exécution ; qu'il en a été justifié par la production : - du courrier du conseil de l'exposante du 20 février 2014 adressé à la CARPA précisant « (...) Conformément aux conditions de la vente elle [la société France Prestige] souhaite consigner à la CARPA une somme correspondant au dixième du prix principal de la vente (456.500 €), la vente se faisant sur surenchère. Il est donc impératif qu'elle puisse réaliser ce virement sans tarder pour pouvoir en justifier à bonne date. Je vous remercie donc de m'adresser par retour le RIB du compte sur lequel elle pourra virer la somme en question. Vous trouverez ci-après l'affiche de la vente qui précise que cette consignation peut être faite à la CARPA et les statuts de la société (...) » ; - du virement effectué au bénéfice de « Ordre de Toulon » ; - du relevé CARPA remis pour la vente faisant apparaître que l'opération s'inscrit dans le cadre d'une « Saisie immobilière – Ventes immobilière par adjudication » ; - du courrier du conseil de l'exposante du 13 mars 2014 adressé à la CARPA la suite de l'audience d'adjudication et demandant « (...) de bien vouloir procéder, le plus rapidement possible, à la libération des fonds consignés par la société France prestige (...) » ; qu'en disant, en sens contraire, que : « le justificatif produit du dépôt sur un compte CARPA d'une somme de 46 650 euros n'est pas une consignation autorisée et équivalente aux dispositions réglementaires ; (...) que l'appelante, ensuite ne justifie pas de la remise des sommes entre les mains de la CARPA en qualité de séquestre pour les rendre indisponibles ; que le dépôt des sommes ne constitue donc pas la caution bancaire irrévocable exigée par l'article R 322-41 du code des procédures civiles d'exécution de sorte que le cours des enchères n'a pas été vicié », la cour d'appel a violé l'article R. 322-41, ensemble l'article L. 322-7 du code des procédures civiles d'exécution ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que les informations contenues dans l'avis affiché ne pouvaient remettre en cause les dispositions de l'article R. 322-41 du code des procédures civiles d'exécution et que le dépôt d'une somme sur un compte CARPA ne constituait pas la caution bancaire irrévocable prévue par cet article, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la demande d'annulation du jugement d'adjudication devait être rejetée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société France prestige - Real Estate aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société France prestige-Real Estate à payer à la CRCAM Provence Côte-d'Azur la somme de 2 000 euros et à la SCI Bleu mimosa la somme de 2 000 euros ; rejette la demande de la société France prestige - Real Estate ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Rémy-Corlay, avocat aux Conseils, pour la société France prestige-Real Estate-Unipessoal LDA

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris du 27 février 2014 en ce qu'il a dit :

« ANNEXE ET VALIDE les actes de formalités déposés au cahier des conditions de vente ;

ANNONCE et TAXE le montant des frais de poursuites comme s'élevant à la somme de 14.431,60 Euros ;

ET, sans désenquêter, les enchères ont été ouvertes ;

PROCEDANT à la réception des offres sur le lot UNIQUE du cahier des conditions de la vente, consistant en :

- Des biens et droits immobiliers sis à BORMES LES MIMOSAS (Var) lieudit "Le Gaspardet", cadastrés section AY n° 127, soit une parcelle de terre non bâtie pour une contenance de 07ha 61a 41ca.

et plus amplement désigné dans le cahier des conditions de la vente ;

Le Juge de l'exécution DIT que les enchères partiront du montant de la mise à prix de 456.500 € et FIXE le montant de l'enchère à 5.000 € ;

A l'ouverture des enchères, M° LECOLIER a mis une enchère, puis M° TULOUP, puis M° LECOLIER a surenché à 471.500 € ;

A cet instant, M° BARBIER Philippe, avocat poursuivant, a interrompu les enchères au motif que M° TULOUP ne lui avait pas remis un chèque de banque ou une caution bancaire mais simplement un justificatif de dépôt émanant de la CARPA de TOULON.

Le Juge de l'Exécution propose à M° TULOUP d'interrompre les enchères pour lui permettre d'obtenir le chèque de banque ;

M° TULOUP a refusé ;

Les enchères ont repris sur l'enchère de 461.500 € faite par M° LECOLIER.

Ensuite les avocats ont fait diverses offres, M° TULOUP a interrompu à nouveau les enchères en demandant la suspension des enchères pour lui permettre d'obtenir le chèque de banque requis du 10° de la mise à prix ;

M° LECOLIER et M° MERLIN LABRE, avocats s'y sont opposés au motif que les enchères avaient repris et que le montant de l'enchère était de 531.500 Euros ;

Le juge de l'Exécution, après avoir entendu les avocats, a refusé d'interrompre les enchères et ordonné la reprise des enchères sur la dernière enchère valide portée par M° LECOLIER de 531.500 € ;

Les avocats ont fait diverses offres et enfin Maître LECOLLER Lionel, avocat substituant M° HOULLIOT Eric, a offert la somme de 551.500 €, laquelle offre n'a pas été couverte pendant la durée de 90 secondes prescrite par la Loi ;

Le Juge de l'exécution déclare Maître LECOLIER Lionel, avocat substituant M° HOULLIOT Eric, avocat adjudicataire, moyennant le prix de 551.500 € qui dit avoir porté les enchères au nom et pour le compte de la SCI BLEU MIMOSA.

SUR QUOI

ATTENDU que 90 secondes se sont écoulées sans que, pendant leur durée, la dernière enchère ait été couverte ;

PRONONCE en faveur de Maître HOULLJOT Eric, avocat, l'adjudication de l'immeuble mis en vente au prix de :

CINQ CENT CINQUANTE ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS
(551.500€)

aux clauses et conditions du dit cahier des conditions de la vente et lui donne acte de ce qu'il a fait ladite acquisition au nom et pour le compte de la SCI BLEU MIMOSA en cours d'immatriculation dont le siège social est sis 17 avenue André Roussin 13016 MARSEILLE, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié de droit audit siège M. Bernard DURAN.

ORDONNE à tous possesseurs et détenteurs des biens adjugés d'en délaisser immédiatement la possession et jouissance à l'adjudicataire définitif, sous peine d'y être contraints par tous moyens ou voie de droit ;

DIT que la présente décision sera notifiée par le créancier poursuivant, au débiteur, aux créanciers inscrits, à l'adjudicataire ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la présente décision »

AUX MOTIFS QUE : « Sur les garanties de paiement : - les dispositions applicables : l'appelante ne peut sérieusement soutenir que le dépôt réalisé sur un compte CARPA satisfait aux dispositions légales, au motif qu'il est justifié de la solvabilité du surenchérisseur par cette consignation faite dans les termes de l'avis de vente sur surenchère, alors que les mentions édictées sur l'avis de la vente aux enchères publiques ne disposent aucunement sur les modalités des garanties financières, renvoyant au cahier des conditions de vente, lequel reprend les dispositions réglementaires sauf un amendement sur le bénéficiaire du chèque de banque la CARPA en place de la Caisse des dépôts et Consignations ; que l'affichage de l'avis mentionnant la consignation d'une somme à la CARPA n'est pas créateur de droit contre les dispositions de l'article R 322-41 du code des procédures civiles d'exécution et le cahier des conditions de vente de sorte que l'appelante n'est pas fondée à s'en prévaloir ; - la portée du justificatif : que le justificatif produit du dépôt sur un compte CARPA d'une somme de 46.650 € n'est pas une consignation autorisée et équivalente aux dispositions réglementaires ; que ces montants ne sont pas exempts de tout risque de mesures conservatoires ou d'exécution forcée obstacles au paiement, ainsi que le souligne le Crédit Agricole ; que l'appelante, ensuite ne justifie pas de la remise des sommes entre les mains de la CARPA en qualité de séquestre pour les rendre indisponibles ; que le dépôt des sommes ne constitue donc pas la caution bancaire irrévocable exigée par l'article R 322-41 du code des procédures civiles d'exécution de sorte que le cours des enchères n'a pas été vicié, que la demande d'annulation de l'adjudication en faveur de Me HOUILLOT représentant la SCI BLEU MIMOSA est rejetée et le jugement dont appel confirmé »

ALORS QUE 1°) la publicité de l'audience de surenchère vise à permettre l'information du plus grand nombre d'enchérisseurs possible afin de

permettre l'obtention du meilleur prix lors de la vente forcée de l'immeuble saisi ; que les mentions de l'avis annonçant la vente forcée, rédigées et publiées par le créancier poursuivant, lient celui-ci en ce qu'elles informent les tiers qui sont en droit de s'y référer sur les modalités de la vente par adjudication ; que l'avis de la vente sur surenchère de l'immeuble litigieux saisi, publié par le Crédit Agricole, créancier poursuivant, dans le journal « Le var Information » précisait : « (...) 2° en cas de revente sur surenchères, tout enchérisseur, s'il n'est créancier inscrit ou colicitant, devra remettre, à son avocat, un chèque de banque ou justifier avoir consigné à la CARPA, une somme correspondant au 10ème du prix principal de la vente, objet de la surenchère, ou disposer d'une caution bancaire de même montant » ; que la Société France Prestige Real Estate, ayant justifié du bordereau de la CARPA de Toulon établissant qu'elle avait procédé à la consignation de la somme requise conformément à l'avis publié avant la vente, devait être déclarée recevable à enchérir à l'audience d'adjudication de surenchère ; qu'en statuant en sens contraire au motif que « l'affichage de l'avis mentionnant la consignation d'une somme à la CARPA n'est pas créateur de droit contre les dispositions de l'article R 322-41 du code des procédures civiles d'exécution et le cahier des conditions de vente de sorte que l'appelante n'est pas fondée à s'en prévaloir », la Cour d'appel a violé les articles R. 322-30, R. 322-41, R. 322-54, ensemble l'article L. 322-7 du Code des procédures civiles d'exécution ;

ALORS QUE 2°) la Société France Prestige Real Estate a régulièrement justifié au débat de la consignation de la somme équivalente au dixième du prix principal de la vente conformément aux dispositions de l'article R. 322-41 du Code des procédures civiles d'exécution ; qu'il en a été justifié par la production : - du courrier du conseil de l'exposante du 20 février 2014 adressé à la CARPA précisant « (...) Conformément aux conditions de la vente elle [la Société France Prestige] souhaite consigner à la CARPA une somme correspondant au dixième du prix principal de la vente (456.500 €), la vente se faisant sur surenchère. Il est donc impératif qu'elle puisse réaliser ce virement sans tarder pour pouvoir en justifier à bonne date. Je vous remercie donc de m'adresser par retour le RIB du compte sur lequel elle pourra virer la somme en question. Vous trouverez ci-après l'affiche de la vente qui précise que cette consignation peut être faite à la CARPA et les statuts de la société (...) » ; - du virement effectué au bénéfice de « Ordre de Toulon » ; - du relevé CARPA remis pour la vente faisant apparaître que l'opération s'inscrit dans le cadre d'une « Saisie immobilière – Ventes immobilière par adjudication » ; - du courrier du conseil de l'exposante du 13 mars 2014 adressé à la CARPA la suite de l'audience d'adjudication et demandant « (...) de bien vouloir procéder, le plus rapidement possible, à la libération des fonds consignés par la société FRANCE PRESTIGE (...) » ; qu'en disant, en sens contraire, que : « le justificatif produit du dépôt sur un compte CARPA d'une somme de 46.650 € n'est pas une consignation autorisée et équivalente aux dispositions réglementaires ; (...) que l'appelante, ensuite ne justifie pas de la remise des sommes entre les mains de la CARPA en qualité de séquestre pour les rendre indisponibles ; que le

dépôt des sommes ne constitue donc pas la caution bancaire irrévocable exigée par l'article R 322-41 du code des procédures civiles d'exécution de sorte que le cours des enchères n'a pas été vicié », la Cour d'appel a violé l'article R. 322-41, ensemble l'article L. 322-7 du Code des procédures civiles d'exécution.