Cour de cassation, deuxième chambre civile, 1 octobre 2026, n° 23-22.842

Cour de cassation | deuxième chambre civile | 1 octobre 2026

Résumé

Il résulte de l'article L. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution, que, sauf disposition contraire du cahier des conditions de vente, la propriété du bien vendu par voie d'adjudication est transférée à la société adjudicataire à la date du prononcé du jugement d'adjudication, entraînant transfert du droit de jouissance qui en est l'un des attributs

Sujets abordés dans les motifs

#1 jugement d orientation

#2 jugement d adjudication

#3 jugement d adjudication

Entête

CIV. 2

EO1

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 1er octobre 2026

Cassation partielle

Mme MARTINEL, présidente

Arrêt n° 942 F-B

Pourvoi n° D 23-22.842

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 1ER OCTOBRE 2026

M. [F] [C], domicilié [Adresse 4] (Royaume-Uni), a formé le pourvoi n° D 23-22.842 contre l'arrêt rendu le 21 septembre 2023 par la cour d'appel de Bordeaux (2e chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Louvre banque privée, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à la société Mouchof, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3],

défenderesses à la cassation.

La société Mouchof a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation.

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Chevet, conseillère référendaire, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. [C], de la SCP Gouz-Fitoussi, avocat de la société Mouchof, de la SCP Spinosi, avocat de la société Louvre banque privée, et l'avis de M. Adida-Canac, avocat général, après débats en l'audience publique du 8 juillet 2026 où étaient présentes Mme Martinel, présidente, Mme Chevet, conseillère référendaire rapporteure, Mme Durin-Karsenty, conseillère doyenne, et Mme Gratian, greffière de chambre,

la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, composée de la présidente et des conseillères précitées, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

jugement d orientation

1. Selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 21 septembre 2023), sur des poursuites de saisie immobilière diligentées à l'encontre de M. [C] par la société BPE, aux droits de laquelle vient la société Louvre banque privée (la société), la vente forcée de biens immobiliers a été ordonnée par un jugement d'orientation du 24 mai 2018.

2. Par un jugement du 13 septembre 2018, il a été procédé à la vente par adjudication de ces biens au profit de la société Mouchof (la société adjudicataire).

3. Les 25 septembre et 15 octobre 2018, M. [C] a interjeté appel des deux jugements. La jonction de ces appels a été ordonnée par une ordonnance du 4 mars 2019.

4. Par un arrêt du 16 octobre 2019, une cour d'appel a notamment rejeté la demande tendant à l'annulation du jugement d'orientation du juge de l'exécution du 24 mai 2018, et, avant dire droit, ordonné la réouverture des débats.

5. Par un arrêt du 18 novembre 2020, la cour d'appel a notamment confirmé le jugement d'orientation du 24 mai 2018, rejeté les demandes d'annulation du jugement d'adjudication du 13 septembre 2018 et des actes accomplis pour son exécution, et confirmé le jugement d'adjudication.

6. Par un arrêt du 29 septembre 2022 (2e Civ., 29 septembre 2022, pourvoi n° 20-22.954), la Cour de cassation a constaté la déchéance du pourvoi formé contre l'arrêt du 16 octobre 2019 et cassé et annulé l'arrêt du 18 novembre 2020, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes tendant à l'annulation du jugement d'adjudication du 13 septembre 2018 ainsi qu'à l'annulation des actes accomplis pour l'exécution des jugements attaqués et en ce qu'il statue sur les dépens et les frais irrépétibles.

7. Par déclaration de saisine du 17 novembre 2022, M. [C] a saisi la cour d'appel de renvoi.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi principal

8. 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 ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

jugement d adjudication

Mais sur le moyen du pourvoi incident

Enoncé du moyen

9. La société adjudicataire fait grief à l'arrêt de rejeter la demande de dommages et intérêts présentée par elle à l'encontre de M. [C], alors « que l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire ; que l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire, le saisi étant dès lors tenu, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien ; qu'il en résulte que, sauf disposition contraire du cahier des conditions de vente, le saisi perd tout droit d'occupation dès le prononcé du jugement d'adjudication ; qu'en affirmant que la société Mouchof ne disposait de la qualité d'adjudicataire que depuis la date à laquelle le jugement du 13 septembre 2018 était devenu définitif, bien qu'elle ait acquis la qualité de propriétaire du bien dès la date du jugement d'adjudication soit le 13 septembre 2018, la cour d'appel a violé l'article L. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution ».

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

jugement d adjudication

10. M. [C] conteste la recevabilité du moyen, au motif qu'il est nouveau et mélangé de fait et de droit.

11. Cependant, il résulte des conclusions que la société adjudicataire avait sollicité la condamnation notamment de M. [C] à lui verser les loyers au motif qu'il n'était plus propriétaire du bien immobilier saisi depuis le jugement d'adjudication du 13 septembre 2018 et qu'il avait continué de percevoir les loyers jusqu'à leur séquestre en février 2020.

12. Le moyen est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu l'article L. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution :

13. Selon ce texte, l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire, le saisi étant dès lors tenu, à l'égard de l'adjudicataire, à la délivrance du bien.

14. Il en résulte que, sauf disposition contraire du cahier des conditions de vente, la propriété du bien vendu est transférée à la société adjudicataire à la date du prononcé du jugement d'adjudication.

15. Pour rejeter la demande de dommages et intérêts formée par la société adjudicataire à l'égard de M. [C], l'arrêt retient que la société ne dispose véritablement de la qualité d'adjudicataire que depuis la date à laquelle le jugement du 13 septembre 2018 est devenu définitif, soit depuis le 22 septembre 2022, date à laquelle l'arrêt de la Cour de cassation a été rendu et en déduit que sa demande en paiement des loyers perçus antérieurement à l'année 2020 doit être rejetée.

16. En statuant ainsi, alors que le droit de jouissance, qui constitue l'un des attributs du droit de propriété, avait été transféré à la société adjudicataire dès le prononcé du jugement d'adjudication, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

17. La cassation du chef de dispositif rejetant la demande de dommages et intérêts présentée par la SCI Mouchof à l'encontre de M. [C] n'emporte pas celle des chefs de dispositif de l'arrêt portant condamnation aux dépens ainsi qu'au paiement de sommes en application de l'article 700 du code de procédure civile, justifiés par d'autres dispositions de l'arrêt non remises en cause.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi principal ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de dommages et intérêts présentée par la SCI Mouchof à l'encontre de M. [C], l'arrêt rendu le 21 septembre 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux autrement composée ;

Condamne M. [C] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [C] et le condamne à payer à la SCI Mouchof la somme de 1 500 euros et à la société Louvre banque privée la somme de 1 500 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé publiquement le premier octobre deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les

conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.