

Le : 08/03/2019

**Cour de cassation**

**chambre civile 2**

**Audience publique du 21 février 2019**

**N° de pourvoi: 18-10362**

ECLI:FR:CCASS:2019:C200270

Publié au bulletin

**Rejet**

**Mme Flise (président), président**

Me Carbonnier, 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 (Paris, 10 mars 2017), que sur des poursuites de saisie immobilière engagées par le syndicat des copropriétaires du centre commercial des Juillottes (le poursuivant) à l'encontre de la SCI des Juillottes (la SCI) par un commandement de payer valant saisie du 12 avril 2013, un juge de l'exécution a ordonné la vente après une audience d'orientation à laquelle la SCI n'a pas comparu ; que la SCI ayant payé sa dette à l'égard du poursuivant le 24 janvier 2014, celui-ci n'a pas requis la

vente à l'audience d'adjudication du 30 janvier 2014 ; que le trésorier principal de Maisons-Alfort a été subrogé dans les poursuites et le bien vendu à cette audience au profit de la Compagnie européenne immobilière ; que le 24 juillet 2014, la SCI a saisi un tribunal de grande instance d'une demande de nullité de l'adjudication en invoquant ne pas avoir reçu signification des actes de la procédure de saisie ; que le jugement d'adjudication a été publié le 18 novembre 2014 ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de la débouter de l'ensemble de ses demandes et notamment de celle tendant à l'annulation du jugement d'adjudication du 30 janvier 2014, alors, selon le moyen :

1°/ que sauf fraude, la publication du jugement d'adjudication au fichier immobilier du service chargé de la publicité foncière purge tous les vices antérieurs à cette publication ; qu'en l'espèce, pour refuser d'annuler le jugement d'adjudication rendu le 30 janvier 2014 et publié le 18 novembre 2014, la cour d'appel, après avoir constaté que l'action en nullité exercée par la SCI avait été engagée le 24 juillet 2014, a rappelé que la publication du jugement d'adjudication emporte, sauf fraude, la purge de tous les vices antérieurs à cette publication pour cependant considérer ensuite que l'irrégularité des actes de procédure était connue de la SCI « dès avant l'adjudication », retenant ainsi, pour fonder sa décision, la date d'adjudication et non la date de publication du jugement comme date de purge ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article L. 322-14 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble les articles L. 311-1 et L. 322-1 du même code ;

2°/ que si, en principe, la publication du jugement d'adjudication au fichier immobilier du service chargé de la publicité foncière purge tous les vices antérieurs à cette publication, il n'en va pas ainsi lorsque celui qui s'en prévaut après le prononcé du jugement d'adjudication n'a pas été mis en mesure de le faire plus tôt dans les temps ; qu'en l'espèce, pour refuser d'annuler le jugement d'adjudication rendu le 30 janvier 2014 et publié le 18 novembre 2014, la cour d'appel a considéré que l'irrégularité des actes de procédure était connue de la SCI dès avant l'adjudication puisque cette société s'était présentée chez le syndic du centre commercial des Juilliottes le 24 janvier 2014 pour solder sa créance de charges et que cette société aurait pu connaître, par une

consultation au greffe du juge de l'exécution, les inexactitudes entachant la cahier des conditions de la vente, quand il ne s'est écoulé que six jours entre la date à laquelle le gérant de la SCI s'est présenté au syndic du centre commercial des Juilliottes dont un samedi et un dimanche ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article L. 322-14 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble les articles L. 311-1 et L. 322-1 du même code ;

3°/ que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; qu'en l'espèce, dans ses conclusions d'appel, la SCI se prévalait de plusieurs erreurs dans le cahier des charges tenant à la description des lots 2006 et 2007 dont l'adresse est indiquée au numéro 20 quand ils correspondent aux numéros 19 et 20, à l'indication d'une superficie de 163 m<sup>3</sup> quand la superficie réelle de ces deux lots est de 183 m<sup>2</sup> et enfin à l'indication de la présence d'un locataire quand ce n'était pas le cas ; qu'en ne répondant pas à ce moyen péremptoire des conclusions d'appel de la SCI, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu que l'autorité de la chose jugée dont est revêtu le jugement d'orientation rend irrecevables les contestations autres que celles se rapportant à des actes de la procédure postérieurs à l'audience d'orientation et celles, nées postérieurement à celle-ci sont de nature à empêcher la poursuite de la saisie ; qu'il s'ensuit que le jugement d'adjudication ne peut être annulé à la demande d'une partie à la procédure de saisie pour des motifs tirés des vices dont elle aurait été affectée ; qu'il appartenait en conséquence à la SCI d'interjeter appel du jugement d'orientation pour voir trancher les contestations qu'elle formulait contre la procédure mise en oeuvre ;

Que par ce motif de pur droit, substitué d'office à ceux critiqués par les trois premières branches du moyen, après avis donné à la partie constituée, en application de l'article 1015 du code de procédure civile, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le moyen annexé, pris en sa dernière branche, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI des Juilliottes aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande ;

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

ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Carbonnier, avocat aux Conseils, pour la SCI des Juillottes.

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté la SCI Des Juillottes de l'ensemble de ses demandes et notamment de celle tendant à l'annulation du jugement d'adjudication du 30 janvier 2014 ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'« En droit, l'action en nullité d'un jugement d'adjudication ne peut être exercée pour des causes connues antérieurement audit jugement dont la publication emporte, sauf fraude, la purge de tous les vices antérieurs à cette publication ; au cas d'espèce, le jugement d'adjudication du 30 janvier 2014 a été publié le 18 novembre 2014 au Service de la Publicité Foncière. C'est donc par de justes motifs que la Cour approuve que le premier juge a débouté la SCI des Juillottes de sa demande de nullité, alors que le défaut prétendu de régularité des actes de procédure était connu d'elle dès avant l'adjudication puisqu'elle s'était présentée chez le syndic du Centre Commercial des Juillottes le 24 janvier 2014 pour solder sa créance de charges afin d'arrêter la saisie en cours et qu'elle connaissait, ou était à même de connaître par sa consultation au greffe du juge de l'exécution, les inexactitudes entachant le cahier des conditions de la vente. Aucune fraude ne saurait résulter de la substitution, licite, du SIP de Maisons-Alfort, créancier inscrit, au syndicat des copropriétaires du Centre Commercial des Juillottes lors de l'audience d'adjudication, la créance fiscale ayant été dénoncée à la SCI des Juillottes le 7 août 2013 et l'article R. 322-27 du code de procédure civile prévoyant qu'en cas de désistement du créancier poursuivant, un autre créancier peut se faire subroger dans les poursuites ; à cet égard, le montant de la créance du créancier subrogé est indifférent. Enfin, la fraude alléguée ne saurait résulter de la représentation par un seul et même avocat, Mme B... C..., du créancier subrogeant, du syndicat des copropriétaires, du créancier subrogé, le SIP de Maisons-Alfort, et de l'adjudicataire, la Compagnie Européenne Immobilière, cette information ayant d'ailleurs été portée à la connaissance de la SCI des Juillottes par la notification du jugement d'adjudication, antérieure à sa publication. Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a débouté la SCI des Juillottes de sa demande de nullité » ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QU'« Il résulte de l'article R. 322-60 du Code des procédures civiles d'exécution précité que le jugement d'adjudication qui ne statue pas sur un incident n'est pas susceptible d'appel. Il n'est susceptible d'un pourvoi devant la Cour de cassation qu'en cas d'excès de pouvoir. Ainsi, le jugement d'adjudication emporte la purge de l'ensemble des vices pouvant affecter la procédure de vente sur saisie. En l'espèce, aucun incident n'a été soulevé au cours de la procédure quant à la régularité des actes d'huissier délivrés à cette occasion. Dès lors, compte tenu de cette purge des vices, la SCI Les Juilliottes n'est pas fondée à demander la nullité du jugement. De surcroît, le tribunal relève que les actes ont été délivrés au siège de la SCI Les Juilliottes mentionné sur le Kbis, et que rien n'établit un défaut quelconque de diligence de l'huissier dans la remise des actes de la procédure. [

] La vente sur adjudication s'analyse en un contrat judiciaire qui peut, comme tout contrat, être le cas échéant annulé pour vice du consentement. Cependant, il apparaît que seul l'adjudicataire pourrait se prévaloir d'un tel vice, dans la mesure où le débiteur saisi ne consent pas, par définition, à cette vente. Dès lors, il ne peut pas être fait droit à la demande de nullité présentée par la SCI Les Juilliottes à raison d'un vice du consentement. [

] Il est reproché au comptable au Trésor d'avoir poursuivi la vente, après le désistement du syndicat des copropriétaires, pour une somme modique. Cependant, à le supposer constitué, l'abus de droit n'est pas une cause de nullité, faute de texte le prévoyant expressément. Il est également reproché l'existence d'une fraude au motif que l'avocat de l'adjudicataire - la Compagnie Européenne Immobilière - était également l'avocat du syndicat des copropriétaires créancier poursuivant. Cependant, le syndicat des copropriétaires s'étant désisté suite au paiement de sa créance, rien n'interdisait à son avocat de se porter adjudicataire pour son autre client. Il n'existe aucune fraude caractérisée dès lors que la confusion alléguée entre avocat du créancier poursuivant et avocat de l'adjudicataire a disparu au moment des enchères. La SCI Les Juilliottes sera dès lors intégralement déboutée de ses demandes » ;

1°) ALORS QUE, sauf fraude, la publication du jugement d'adjudication au fichier

immobilier du service chargé de la publicité foncière purge tous les vices antérieurs à cette publication ;

Qu'en l'espèce, pour refuser d'annuler le jugement d'adjudication rendu le 30 janvier 2014 et publié le 18 novembre 2014, la cour d'appel, après avoir constaté que l'action en nullité exercée par la SCI Des Juillottes avait été engagée le 24 juillet 2014, a rappelé que la publication du jugement d'adjudication emporte, sauf fraude, la purge de tous les vices antérieurs à cette publication pour cependant considérer ensuite que l'irrégularité des actes de procédure était connue de la SCI Des Juillottes « dès avant l'adjudication » (arrêt, p. 5, § 5), retenant ainsi, pour fonder sa décision, la date d'adjudication et non la date de publication du jugement comme date de purge ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article L. 322-14 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble les articles L. 311-1 et L. 322-1 du même code ;

2°) ALORS QUE si, en principe, la publication du jugement d'adjudication au fichier immobilier du service chargé de la publicité foncière purge tous les vices antérieurs à cette publication, il n'en va pas ainsi lorsque celui qui s'en prévaut après le prononcé du jugement d'adjudication n'a pas été mis en mesure de le faire plus tôt dans les temps ;

Qu'en l'espèce, pour refuser d'annuler le jugement d'adjudication rendu le 30 janvier 2014 et publié le 18 novembre 2014, la cour d'appel a considéré que l'irrégularité des actes de procédure était connue de la SCI Des Juillottes dès avant l'adjudication puisque cette société s'était présentée chez le syndic du Centre commercial des Juillottes le 24 janvier 2014 pour solder sa créance de charges et que cette société aurait pu connaître, par une

consultation au greffe du juge de l'exécution, les inexactitudes entachant la cahier des conditions de la vente, quand il ne s'est écoulé que six jours entre la date à laquelle le gérant de la SCI Des Juillottes s'est présenté au syndic du Centre commercial des Juillottes dont un samedi et un dimanche ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article L. 322-14 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble les articles L. 311-1 et L. 322-1 du même code ;

3°) ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ;

Qu'en l'espèce, dans ses conclusions d'appel (p. 7-8), la SCI Des Juillottes se prévalait de plusieurs erreurs dans le cahier des charges tenant à la description des lots 2006 et 2007 dont l'adresse est indiquée au numéro 20 quand ils correspondent aux numéros 19 et 20, à l'indication d'une superficie de 163 m<sup>3</sup> quand la superficie réelle de ces deux lots est de 183 m<sup>2</sup> et enfin à l'indication de la présence d'un locataire quand ce n'était pas le cas ;

Qu'en ne répondant pas à ce moyen péremptoire des conclusions d'appel de la SCI Des Juillottes, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE, sauf fraude, la publication du jugement d'adjudication au fichier immobilier du service chargé de la publicité foncière purge tous les vices antérieurs à cette publication ;

Qu'en l'espèce, pour refuser d'annuler le jugement d'adjudication rendu le 30 janvier 2014 et publié le 18 novembre 2014, la cour d'appel a considéré qu'il ne résultait pas de fraude du fait que le syndicat des copropriétaires, la SIP de Maisons-Alfort et la Compagnie européenne immobilière, à savoir respectivement le créancier subrogeant, le créancier subrogé et l'adjudicataire, fussent représentés par un seul et même avocat parce que ce fait avait été porté à la connaissance de la SCI Des Juillottes par la notification du jugement d'adjudication « antérieure à sa publication » (arrêt, p. 5, § 7), quand la fraude est précisément une exception au principe selon lequel la publication du jugement d'adjudication au fichier immobilier du service chargé de la publicité foncière purge tous les vices antérieurs à cette publication ;

Qu'en se déterminant par un motif impropre à exclure la fraude invoquée par la SCI Des Juillottes, la cour d'appel a violé le principe *fraus omnia corrumpit*. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 10 mars 2017