

RÉSUMÉ :

Les dispositions, d'ordre public, de l'article L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, qui prévoient qu'à défaut de versement du prix ou de la consignation et du paiement des frais, la vente est résolue de plein droit, impliquent que si elle peut être demandée à titre principal, en cas de défaut de paiement du prix, la résolution de la vente ne peut l'être que sur le fondement des dispositions spéciales du code des procédures civiles d'exécution, qui dérogent à celles du droit commun de la vente, et tant que le prix de vente n'a pas été payé.

TEXTE INTÉGRAL

Rejet

numéros de diffusion : 162

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2022:C200162

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 2

LM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 3 février 2022

Rejet

M. PIREYRE, président

Arrêt n° 162 F-B

Pourvoi n° G 20-19.522

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 3 FÉVRIER
2022

1° / M. [R] [L],

2° / Mme [B] [G], épouse [L],

domiciliés tous deux [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° G 20-19.522 contre l'arrêt rendu le 25 juin 2020 par la cour d'appel de
Versailles (16e chambre), dans le litige les opposant :

1° / à la société Beuvelet gestion investissement, société à responsabilité limitée, dont le siège est
[Adresse 3],

2° / à la société Compagnie de financement foncier, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1],

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Dumas, conseiller référendaire, les observations de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de M. et Mme [L], de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat des sociétés Beuvelet gestion investissement et Compagnie de financement foncier, et l'avis de M. Aparisi, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 15 décembre 2021 où étaient présents M. Pireyre, président, Mme Dumas, conseiller référendaire rapporteur, Mme Martinel, conseiller doyen, et Mme Thomas, greffier de chambre,

la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 25 juin 2020), sur des poursuites à fin de saisie immobilière engagées contre M. et Mme [L] par la société Compagnie de financement foncier (la CFF) le 2 avril 2013, par jugement du 15 janvier 2014, confirmé par arrêt du 19 novembre 2015, un juge de l'exécution a adjugé le bien à la société Beuvelet gestion investissement (la société BGI).

2. Les 15 et 16 juin 2015, M. et Mme [L] ont assigné les sociétés CFF et BGI devant un tribunal de grande instance à fin de voir constater, et subsidiairement prononcer, la résolution de cette vente pour défaut de paiement du prix dans le délai de deux mois.

3. La totalité du prix d'adjudication a été consignée le 18 octobre 2016.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses deuxième, troisième et quatrième branches, ci-après annexé

4. 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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. M. et Mme [L] font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande tendant à ce que soit constatée, en application de l'article L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, ou prononcée, en application de l'article 1654 du code civil, la résolution du jugement de vente rendu le 15 janvier 2014 par le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Versailles, alors « que l'action en résolution d'une vente forcée peut être engagée sur le fondement des dispositions du code civil ; qu'en déboutant les époux [L] de leur demande en résolution de la vente selon le droit commun, motif pris de leur qualité de vendeurs contraints par une mesure d'exécution, la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 1654 du code civil. »

Réponse de la Cour

6. Selon l'article L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, à défaut de versement du prix ou de sa consignation et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit.

7. En application de cet article, ce n'est qu'en l'absence de consignation ou de versement du prix et de paiement des frais à la date où le juge statue que la résolution de la vente peut être constatée, à l'occasion de la procédure de réitération des enchères ou par une action tendant à cette seule résolution.

8. Ces dispositions, d'ordre public, impliquent que si elle peut être demandée à titre principal en cas de défaut de paiement du prix, la résolution de la vente ne peut l'être que sur le fondement des dispositions spéciales du code des procédures civiles d'exécution, qui dérogent à celles du droit commun de la vente, et tant que le prix de vente n'a pas été payé.

9. En conséquence, par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, dans les conditions prévues par les articles 620, alinéa 1er, et 1015 du code de procédure civile, l'arrêt se trouve légalement justifié.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [L] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [L] et les condamne à payer à la société Compagnie de financement foncier et à la société Beuvelet gestion investissement la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois février deux mille vingt-deux. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [L]

M. [R] [L] et Mme [B] [G], épouse [L], font grief à l'arrêt attaqué de les AVOIR déboutés de leurs demandes tendant à ce que soit constatée, en application de l'article L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, ou prononcée, en application de l'article 1654 du code civil, la résolution du jugement de vente rendu le 15 janvier 2014 par le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Versailles ;

1°) ALORS QUE, l'action en résolution d'une vente forcée peut être engagée sur le fondement des dispositions du code civil ; qu'en déboutant les époux [L] de leur demande en résolution de la vente selon le droit commun, motif pris de leur qualité de vendeurs contraints par une mesure d'exécution, la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 1654 du code civil ;

2°) ALORS QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en affirmant que le juge de l'exécution statuant en matière immobilière est seul compétent pour constater la résolution de plein droit de la vente sur adjudication du fait de l'absence de consignation du prix, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations sur ce

moyen qu'elle a relevé d'office, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile, ensemble l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

3°) ALORS, subsidiairement, QU'en affirmant, d'un côté, que le non-respect par l'adjudicataire du délai de deux mois autorise seulement le débiteur saisi à poursuivre la réitération des enchères, tout en énonçant, de l'autre, que le juge de l'exécution statuant en matière immobilière est compétent pour constater la résolution de plein droit de la vente sur adjudication du fait de l'absence de consignation du prix, la cour d'appel a entaché sa décision d'une contraction de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

4°) ALORS, subsidiairement, QU'en invitant les époux [L] à saisir le juge de l'exécution d'une action en résolution de plein droit de la vente, quand elle les avait elle-même débouté de leur demande en résolution de plein droit, dans un arrêt du 19 novembre 2015 où elle statuait avec les pouvoirs du juge de l'exécution, la cour d'appel a méconnu le principe de l'autorité de la chose jugée, en violation de l'article 480 du code de procédure civile, ensemble le nouvel article 1355 du code civil.

Composition de la juridiction : M. Pireyre, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Célice, Texidor, Périer
Décision attaquée : Cour d'appel Versailles 2020-06-25 (Rejet)