

Cour de cassation

chambre civile 2

Audience publique du 7 avril 2016

N° de pourvoi: 15-12307

ECLI:FR:CCASS:2016:C200557

Publié au bulletin

Cassation

Mme Flise (président), président

Me Delamarre, SCP Bouzidi et Bouhanna, 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 :

Vu les articles 2427, alinéa 1er, du code civil, et 28, 1°, 30, paragraphe 1, et 37, dernier alinéa, du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ;

Attendu qu'en application du premier de ces textes, les créanciers privilégiés ne peuvent prendre utilement inscription sur le précédent propriétaire, à partir de la publication de la mutation opérée au profit d'un tiers ; qu'il résulte de la combinaison des seconds, que lorsque la demande en justice, tendant à obtenir la réitération ou la réalisation en la forme authentique d'un acte soumis à publicité, fait l'objet d'une publication, la mutation est opposable aux tiers à dater de cette formalité, si elle a été suivie, dans le délai de trois ans, de la publication de la décision judiciaire la constatant ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'à la suite d'une assignation que M. X... et Mme Y... ont fait délivrer à M. Z... puis fait publier au service chargé de la publicité foncière le 25 mai 2009, une cour d'appel a dit que M. Z... avait vendu à M. X... et Mme Y... un immeuble et que la décision valait titre de propriété en vue des formalités de publicité foncière ; que M. X... et Mme Y... ont fait publier cette décision le 19 mai 2011, date à laquelle le Crédit agricole des Savoie (la banque) a fait inscrire une hypothèque judiciaire sur ce même bien, du chef de M. Z..., sur le fondement d'une ordonnance portant injonction de payer, revêtue de la formule exécutoire le 27 septembre 2007 ; que se prévalant de l'antériorité de son inscription d'hypothèque, la banque a fait délivrer un commandement valant saisie de cet immeuble à son débiteur ainsi qu'à M. X... et Mme Y..., ceux-ci en qualités de tiers détenteurs ; que ces derniers ont interjeté appel du jugement d'orientation du juge de l'exécution ayant ordonné la vente forcée de l'immeuble ;

Attendu que pour confirmer le jugement et débouter M. X... et Mme Y... de leurs prétentions aux fins de voir juger que l'hypothèque inscrite par la banque leur était

inopposable et qu'en conséquence le commandement aux fins de saisie immobilière qui leur avait été délivré était nul et de nul effet et d'ordonner la radiation de cette inscription d'hypothèque, la cour d'appel, après avoir rappelé que l'article 31-2 du décret du 4 janvier 1955 dispose que lorsqu'une formalité obligatoire en vertu des 1° à 3° de l'article 28 est de nature à produire des effets opposables aux tiers en vertu de l'article précédent, à savoir l'article 30 auquel renvoie l'article 37-2 invoqué par M. X... et Mme Y..., et une inscription d'hypothèque, sont requises le même jour relativement au même immeuble, et que l'acte à publier et le titre de l'inscription portent la même date, l'inscription est réputée d'un rang antérieur, quel que soit l'ordre du registre susvisé, retient qu'a fortiori, lorsque comme en l'espèce le titre de l'inscription, constitué par l'ordonnance d'injonction de payer revêtue de la formule exécutoire du 27 septembre 2007, est antérieur à l'acte à publier, constitué par l'arrêt de la cour d'appel de Chambéry du 18 janvier 2011, et pas seulement concomitant, l'inscription hypothécaire est réputée de rang antérieur, que le contraire serait d'ailleurs inconciliable avec les dispositions du premier alinéa de l'article 2427 du code civil dont il résulte que les créanciers hypothécaires peuvent utilement prendre inscription sur le précédent propriétaire jusqu'à la publication de la mutation opérée au profit d'un tiers, que l'hypothèque que la banque a fait inscrire le 19 mai 2011, sur le bien immobilier appartenant à M. Z... est donc opposable à M. X... et Mme Y... ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la décision de justice emportant mutation, au profit de M. X... et Mme Y... ayant été publiée moins de trois ans suivant la publication de l'assignation qu'ils avaient fait délivrer à cette fin à M. A..., elle était opposable aux tiers dès cette première publication, après laquelle les inscriptions d'hypothèques prises du chef de leur vendeur ne leur étaient plus opposables, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 novembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Grenoble ;

Condamne le Crédit agricole des Savoie aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du Crédit agricole des Savoie ; le condamne à payer à M. X... et Mme Y... la somme globale de 3 000 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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par Me Delamarre, avocat aux Conseils, pour M. X... et Mme Y....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir retenu l'antériorité de l'inscription d'hypothèque sur l'acte de vente publié le même jour, d'avoir fixé la créance, liquide et exigible, résultant d'un titre exécutoire du CRÉDIT AGRICOLE DES SAVOIE à la somme de 38. 932, 87 euros, arrêtée au 25 février 2014 et d'avoir ordonné la vente forcée de l'immeuble ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE

« Les époux X.../ Y... ont fait publier le 23 février 2009 le procès verbal constatant la carence de monsieur Marc Z... à réitérer l'acte de vente de l'immeuble litigieux, le 25 mai 2009 l'assignation délivrée à monsieur Marc Z... afin que la vente soit prononcée judiciairement et font valoir, à juste titre, la régularité de ces publications sur le fondement de l'article 37-2 1° et 2° du décret du 4 janvier 1955 disposant que de tels actes, bien qu'ils n'emportent ni mutation, ni constitution de droits réels immobiliers, peuvent être publiés ; que pour soutenir que la publication de leur titre de propriété, constitué par l'arrêt du 18 janvier 2011, rétroagit par le mécanisme de la prénotation, au moins au 25 mai 2009, date

de publication de leur exploit introductif d'instance, ils se prévalent des dispositions du dernier paragraphe de l'article 37-2 prévoyant que « Les dispositions de l'article 30 sont applicables à compter du jour de la formalité, lorsque celle-ci est suivie, dans un délai de trois ans, de la publication d'un acte authentique ou d'une décision judiciaire constatant la réitération ou la réalisation.... » ; que l'article 31-2 dispose quant à lui que « Lorsqu'une formalité obligatoire en vertu des 1° à 3° de l'article 28 est de nature à produire des effets opposables aux tiers en vertu de l'article précédent l'article 30 auquel renvoie l'article 37-2 invoqué par les époux X.../ Y... et une inscription d'hypothèque, sont requises le même jour relativement au même immeuble, et que l'acte à publier et le titre de l'inscription portent la même date, l'inscription est réputée d'un rang antérieur, quel que soit l'ordre du registre susvisé. » ; qu'a fortiori, lorsque comme en l'espèce le titre de l'inscription, constitué par l'ordonnance d'injonction de payer revêtue de la formule exécutoire du 27 septembre 2007, est antérieur à l'acte à publier, constitué par l'arrêt de la cour d'appel de Chambéry du 18 janvier 2011, et pas seulement concomitant, l'inscription hypothécaire est réputée de rang antérieur ; que le contraire serait d'ailleurs inconciliable avec les dispositions du premier alinéa de l'article 2427 du Code civil dont il résulte que les créanciers hypothécaires peuvent utilement prendre inscription sur le précédent propriétaire jusqu'à la publication de la mutation opérée au profit d'un tiers ; que l'hypothèque que le Crédit Agricole des Savoie a fait inscrire le 19 mai 2011, volume 2011 V n° 332, sur le bien immobilier appartenant à monsieur Marc Z... à Saint-Germain-la-Chabotte (74), lieudit Laval, cadastré section C n° 604 et 605 est donc opposable aux époux Gérard X... et Geneviève Y... ; que le jugement déféré sera en conséquence confirmé » ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QU'

« Il est encore constant que peuvent être publiées au service chargé de la publicité foncière « pour l'information des usagers » les promesses unilatérales de vente (...) les demandes en justice tendant à obtenir la réitération ou la réalisation en la forme authentique d'un tel acte et le procès verbal notarié constatant le défaut ou le refus du cocontractant ou promettant de procéder auxdites réitération ou réalisation ; qu'il est également constant que sont obligatoirement publiés au service chargé de la publicité foncière tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toute décision judiciaire, portant ou constatant entre vifs, mutation ou constitution de droits réels immobiliers autres que les privilèges et hypothèques ; qu'en l'espèce, antérieurement à la publication de l'arrêt du 18 janvier 2011, le procès-verbal de carence du 6 février 2009 et l'assignation du 12 mai 2009 n'ont été quant à eux publiés qu'à titre facultatif et pour l'information des usagers, ce qui ne saurait conférer un effet rétroactif à la publication de l'arrêt du 18 janvier 2011 ; qu'ainsi, d'ailleurs qu'en justifie la banque poursuivante, au vu de cette information elle a sollicité le conseil des tiers détenteurs pour demander que soit opérée la purge et, comme la demanderesse, on peut s'étonner qu'aucune démarche et procédure en ce sens n'ait été effectuée alors que rien dans les pièces versées aux débats par les défendeurs ne vient établir que le prix de l'immeuble a été payé ; qu'il est enfin constant que si la publication de l'arrêt du 18 janvier 2011 est une formalité obligatoire qui est de nature à produire des effets opposables aux tiers, dès lors que l'inscription d'hypothèque de la banque a été requise le même jour relativement au même immeuble, cette dernière est réputée d'un rang antérieur ; qu'en conséquence, les époux X... seront déboutés de leur contestation, et la poursuite de la banque étant fondée, ils seront déboutés de leur demande d'indemnité sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, dès lors qu'il n'apparaît pas inéquitable de laisser à leur charge les frais non compris dans les dépens qu'ils ont exposés ; que les époux X... qui succombent seront condamnés aux dépens qui seront compris dans les frais de vente soumis à taxe » ;

ALORS QUE

La publicité d'une assignation aux fins de réalisation d'une vente n'est pas une obligation

et ne constitue, par elle-même, qu'une simple mesure conservatoire ; que toutefois, si l'assignation est effectuée et qu'elle est suivie, dans un délai de trois ans, de la publication d'un acte authentique ou d'une décision judiciaire constatant la réitération ou la réalisation de la vente, elle a pour effet de rendre l'acte authentique ou la décision judiciaire opposable aux tiers rétroactivement à la date de l'assignation ; que dans la présente espèce, l'arrêt définitif de la Cour d'appel de Chambéry du 18 janvier 2011, confirmant le jugement du Tribunal de grande instance de Chambéry du 8 octobre 2009 en ce qu'il avait dit que Monsieur X... et Madame Y... étaient propriétaires du bien immobilier faisant l'objet de la saisie par le CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE, a été publié le 19 mai 2011 à la Conservation des hypothèques ; que cette publication a été opérée moins de trois ans après celle de l'assignation ; que, dès lors, l'arrêt du 18 janvier 2011 consacrant le titre de propriété des exposants est devenu opposable aux tiers à la date de la publication de la demande en justice, à savoir le 29 mai 2009 ; qu'en se prononçant autrement, la Cour d'appel a violé les articles 30 et 37, 2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry , du 27 novembre 2014