

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 3 octobre 2019

N° de pourvoi: 18-21.200

ECLI:FR:CCASS:2019:C100782

Publié au bulletin

Rejet

Mme Batut (président), président

SARL Cabinet Briard, SCP Delamarre et Jehannin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 7 juin 2018), que C... I... est décédée le [...], laissant pour lui succéder ses deux enfants, M. S... Y... et Mme P... Y... ; qu'un jugement du 12 mars 2008, confirmé par un arrêt du 27 octobre 2009, a ordonné le partage de la succession, statué sur différents points de litige et ordonné une expertise ; qu'un jugement du 26 juin 2013 a ordonné la licitation de deux immeubles dépendant de l'indivision successorale à la barre du tribunal, sur des mises à prix d'un certain montant ; qu'un arrêt du 27 janvier 2015 a confirmé ces dispositions ; que, par jugements du 22 juin 2016, rectifiés par jugements du 3 août 2017, le juge de l'exécution a constaté la carence d'enchères pour chacun des biens ; que M. Y... a assigné sa soeur afin de voir ordonner une nouvelle vente sur licitation sur des mises à prix d'un montant inférieur aux précédentes ; que Mme Y... a demandé reconventionnellement qu'il soit sursis à la licitation pour une durée de deux ans ;

Sur le premier moyen :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt d'ordonner une nouvelle vente sur licitation, alors, selon le moyen, qu'à la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis, ce sursis pouvant s'appliquer à l'ensemble des biens indivis ou à certains d'entre eux seulement ; que la licitation ne constituant qu'une modalité du partage, il peut être sursis à la vente par adjudication des biens reconnus comme ne pouvant être

facilement partagés ou attribués ; que, pour infirmer le jugement en ce qu'il avait ordonné qu'il soit sursis pour une période de deux ans à la procédure de vente sur licitation des biens litigieux, l'arrêt retient que le sursis prévu par le législateur porte sur le partage et non sur la licitation, qui est une modalité de liquidation, que le sursis au partage autorisé par la loi permet de prolonger l'indivision entre les parties, tandis que le partage, dès qu'il est ordonné, tend à les en faire sortir, que les dispositions permettant le maintien temporaire en indivision n'ont plus vocation à s'appliquer une fois le partage ordonné et qu'en l'espèce, le partage de l'indivision a été ordonné définitivement par jugement du 26 juin 2013, confirmé en cela par l'arrêt rendu le 27 janvier 2015 ; qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel, qui a introduit dans la loi une distinction qu'elle ne comporte pas afin d'exclure toute possibilité de différer la licitation des immeubles dépendant encore de l'indivision successorale en cours de partage, a violé l'article 815, alinéa 2, devenu 820, alinéa 1er, du code civil ;

Mais attendu que, selon l'article 820, alinéa 1er, du code civil, à la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus, notamment si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ; que, lorsque le partage résulte d'une décision de justice irrévocable, il ne peut plus être sursis à la licitation, laquelle constitue une modalité du partage ;

Et attendu qu'ayant constaté que le partage de l'indivision avait été ordonné par une décision de justice irrévocable, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande de sursis à la licitation formée par Mme Y... sur le fondement de l'article 820 du code civil ne pouvait être accueillie ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'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 ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à M. Y... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois octobre deux mille dix-neuf. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SARL Cabinet Briard, avocat aux Conseils, pour Mme Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement du 7 juin 2017 en ce qu'il avait ordonné qu'il soit sursis, pour une période de deux ans, à la procédure de vente sur licitation des biens litigieux et d'avoir ordonné une nouvelle vente sur licitation devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Foix, à la diligence de M. S... Y... sur un cahier des charges et conditions de la vente qu'il établira, en deux lots distincts de l'immeuble situé [...], cadastré section [...], sur une mise à prix de 15 000 euros, d'une part, et de l'immeuble situé [...], cadastré section [...], sur une mise à prix de 100 000 euros, d'autre part, avec faculté de baisse du quart puis de la moitié en cas de carence d'enchères ;

Aux motifs que « sur la licitation et le sursis à la vente, le premier juge a ordonné qu'il soit "sursis pour une période de deux ans à la procédure de vente sur licitation" en se fondant sur les dispositions de l'article 820 du code civil invoquées par Mme P... Y... suivant lesquelles, à la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ; que le sursis autorisé par ce texte porte sur le partage et non sur la licitation qui est une modalité de liquidation ; que le sursis au partage tel qu'autorisé par l'article 820 ci-dessus permet de prolonger l'indivision entre les parties, alors que le partage, dès qu'il est ordonné a pour objet et finalité de les en faire sortir ; que par conséquent, une fois le partage ordonné, les dispositions de l'article 820 permettant de maintenir temporairement l'indivision n'ont plus vocation à s'appliquer ; que le partage de l'indivision a été ordonné définitivement par le jugement rendu par le tribunal de grande instance de FOIX le 26 juin 2013, confirmé en cela par l'arrêt rendu le 27 janvier 2015 ; que le sursis à la vente sur licitation tel que sollicité par Mme P... Y... ne saurait donc se fonder sur les dispositions de l'article 820 du code civil ; qu'aucune autre disposition légale ne permet le sursis à une licitation dont le principe est par ailleurs définitivement acquis suite à l'arrêt du 27 janvier 2015, l'instance nouvelle engagée par M. S... Y... ayant pour objet d'en revoir les modalités dès lors que la licitation mise en oeuvre s'est heurtée à une carence d'enchères ; qu'enfin la mise en oeuvre de la licitation sur une nouvelle mise à prix ne fait nullement échec au droit de propriété de Mme P... Y... dès lors que le produit de la vente est amené à être réparti entre les indivisaires et qu'il est d'autant plus loisible à Mme P... Y... de se porter acquéreur que la mise à prix sera faible ; que la décision déferée sera donc infirmée ; que dès lors que la licitation réalisée dans les termes prévus par le jugement du 26 juin 2013 et l'arrêt du 27 janvier 2015, soit sur des mises à prix respectives de 50 000 euros et 270 000 euros avec faculté de baisse du quart puis de la moitié, n'a pas trouvé acquéreur, qu'aucun élément sérieux ne vient étayer une revendication à la hausse, la licitation sera ordonnée sur des bases réduites à savoir : 1°) pour l'immeuble situé [...], sur une mise à prix de 15 000 euros ; 2°) pour l'immeuble situé [...] sur une mise à prix de 100 000 euros, avec faculté de baisse du quart puis de la moitié en cas de carence d'enchères » (arrêt, pages 4 et 5) ;

Alors qu'à la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens

indivis, ce sursis pouvant s'appliquer à l'ensemble des biens indivis ou à certains d'entre eux seulement ; que la licitation ne constituant qu'une modalité du partage, il peut être sursis à la vente par adjudication des biens reconnus comme ne pouvant être facilement partagés ou attribués ; que pour infirmer le jugement en ce qu'il avait ordonné qu'il soit sursis pour une période de deux ans à la procédure de vente sur licitation des biens litigieux, l'arrêt retient que le sursis prévu par le législateur porte sur le partage et non sur la licitation, qui est une modalité de liquidation, que le sursis au partage autorisé par la loi permet de prolonger l'indivision entre les parties, tandis que le partage, dès qu'il est ordonné, tend à les en faire sortir, que les dispositions permettant le maintien temporaire en indivision n'ont plus vocation à s'appliquer une fois le partage ordonné et qu'en l'espèce, le partage de l'indivision a été ordonné définitivement par jugement du 26 juin 2013, confirmé en cela par l'arrêt rendu le 27 janvier 2015 ; qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel, qui a introduit dans la loi une distinction qu'elle ne comporte pas afin d'exclure toute possibilité de différer la licitation des immeubles dépendant encore de l'indivision successorale en cours de partage, a violé l'article 815 alinéa 2, devenu 820 alinéa 1er du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement du 7 juin 2017 en ce qu'il a rejeté la demande de Mme P... Y... tendant à la révision de l'indemnité d'occupation, sauf à préciser que cette demande était irrecevable, et d'avoir, y ajoutant, débouté l'intéressée de sa demande tendant à se voir attribuer un droit d'usage et d'habitation du bien situé rue Labistour ;

Aux motifs que « sur l'indemnité d'occupation et la demande de maintien dans les lieux, l'indemnité d'occupation à la charge de Mme P... Y... pour son occupation du bien situé [...] a été définitivement fixée par l'arrêt rendu le 27 janvier 2015, la demande de révision de Mme P... Y... se heurte à l'autorité de la chose jugée ; que la décision déférée sera confirmée en ce qu'elle n'a pas fait droit à cette demande, sauf à préciser que la demande sera déclarée irrecevable ; que les considérations liées à l'âge de l'indivisaire qui occupe l'un des biens concernés sont étrangères à la mise en oeuvre de la licitation des biens ; que Mme P... Y... ne précise d'ailleurs pas sur quel fondement juridique elle demande son maintien dans les lieux ; qu'elle sera déboutée de cette demande » (arrêt, page 5) ;

Alors que l'autorité de la chose jugée est inopposable lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice ; que Mme P... Y... demandait que le montant de l'indemnité d'occupation, qui avait été fixé quelques années plus tôt, soit réévalué parce qu'il ne correspondait plus, après l'effondrement du marché immobilier survenu dans la ville de Foix, à la valeur locative de l'immeuble indivis ; qu'en opposant à sa demande l'autorité de la chose jugée par l'arrêt du 27 janvier 2015, sans rechercher si une chute de la valeur locative était intervenue depuis cet arrêt, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1351, devenu 1355 du code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Toulouse , du 7 juin 2018

