CIV. 1

CF

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 12 novembre 2020

Cassation partielle

Mme BATUT, président

Arrêt n° 671 F-D

Pourvoi n° E 19-12.661

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, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 12 NOVEMBRE 2020

M. W... O..., domicilié [...] , a formé le pourvoi n° E 19-12.661 contre l'arrêt rendu le 20 décembre 2018 par la cour d'appel de Montpellier (1re chambre D), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Banque populaire du Sud, société coopérative à forme anonyme à capital variable, dont le siège est [...] ,

2°/ à la caisse régionale de Crédit agricole mutuel Sud-Méditerranée, dont le siège est [...] ,

défenderesses à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les cinq moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Girardet, conseiller, les observations de la SCP Colin et Stoclet, avocat de M. O..., de la SCP Buk Lament-Robillot, avocat de la société Banque populaire du Sud, et l'avis de M. Chaumont, avocat général, après débats en l'audience publique du 22 septembre 2020 où étaient présents Mme Batut, président, M. Girardet, conseiller rapporteur, Mme Duval-Arnould, conseiller doyen, et Mme Randouin, greffier de chambre,

la première 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 (Montpellier, 20 décembre 2018), par acte notarié du 5 octobre 2005, M. O... s'est porté caution solidaire de deux prêts accordés à l'EARL Le Cortal par la Banque populaire du Sud (la banque) et a consenti une hypothèque sur des parcelles agricoles en garantie de cet engagement.

2. Le 9 septembre 2015, la banque lui a délivré un commandement de payer valant saisie immobilière, avant de l'assigner à l'audience d'orientation. La caisse régionale de Crédit agricole mutuel Sud-Méditerranée a déclaré détenir une créance sur M. O... d'un montant de 98 603,77 euros.

Examen des moyens

Sur les deuxième et troisième moyens, ci-après annexés

3. 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 moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. M. O... fait grief à l'arrêt de rejeter ses prétentions et de dire valable la procédure de saisie immobilière poursuivie à son encontre, d'ordonner la vente forcée de l'immeuble saisi selon les modalités prévues au cahier des conditions de vente, alors « qu'il faisait valoir que l'intention de nover résultait clairement du contenu des actes sous seings privés querellés, qui n'avaient ni le même créancier, ni la même durée, ni les mêmes dates, ni le même montant d'échéance, ni le même TEG que la convention initiale de prêt, et du comportement du créancier ; qu'en affirmant péremptoirement qu'une simple consultation desdits avenants montrait l'absence de volonté de novation, la cour d'appel, qui a statué sans réelle motivation, a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

5. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé.

6. Pour rejeter les demandes de M. O... qui soutenait que différents avenants sous seings privés avaient emporté novation du titre exécutoire du 5 octobre 2005 et en déduisait que la banque ne pouvait plus agir sur le fondement de ce titre, l'arrêt se borne à retenir que la novation ne se présume pas et doit résulter clairement de l'acte et qu'une simple

consultation de ces avenants montre l'absence de volonté de novation.

7. En statuant ainsi, sans autre motif que cette seule affirmation, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

Sur le quatrième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

8. M. O... fait grief à l'arrêt de dire valable la procédure de saisie immobilière et de fixer la créance de la banque à la somme de 373 933,74 euros, sauf mémoire, arrêtée au 22 juillet 2016, alors « qu'un créancier professionnel doit adresser chaque année avant le 31 mars à une caution personne physique une information sur le montant du principal et de ses intérêts, commissions, frais et accessoires restant à courir au 31 décembre de l'année précédente ; que la seule production de la copie d'une lettre ne suffit pas à justifier de son envoi ; qu'en ne vérifiant pas que les lettres simples d'information annuelle dont seule une copie était versée aux débats par la banque avaient bien été adressées à M. O..., la cour d'appel, qui s'est prononcée par des motifs impropres à justifier l'accomplissement des formalités prévues par l'article L. 341-6 du code de la consommation, dans sa version applicable au litige, a privé sa décision de base légale au regard du texte précité, ensemble l'article L. 313-22 du code monétaire et financier. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 341-6 du code de la consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 :

9. L'obligation d'information de la caution incombant au créancier professionnel se poursuit jusqu'à l'extinction de la dette garantie et la seule production de la copie de lettres d'information ne suffit pas à justifier leur envoi.

10. Pour accueillir la demande de la banque, l'arrêt retient qu'il résulte des lettres versées aux débats que la banque justifie de l'information de la caution avant le 31 mars de chaque année depuis 2007, du montant de la dette au 31 décembre de l'année précédente.

11. En se déterminant ainsi par des motifs impropres à justifier l'accomplissement des formalités légales, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Et sur le cinquième moyen

Enoncé du moyen

12. M. O... fait grief à l'arrêt de constater que la saisie pratiquée porte sur des droits réels saisissables et que les structures métalliques et les verrières entrent dans l'assiette de la saisie immobilière et d'ordonner la vente forcée de l'immeuble, alors « que seul peut conférer à des objets mobiliers le caractère d'immeuble par destination, celui qui est propriétaire à la fois des objets mobiliers et de l'immeuble au service de l'exploitation duquel il les a placés ; qu'en l'espèce, M. O... soulignait que les serres verre avaient été construites sur le terrain dont il était propriétaire par les soins de ses deux locataires, l'EARL du Negoubous et l'EARL El Cortal, à leurs frais ; qu'en retenant, par motifs propres et adoptés, que ces structures constituaient des immeubles par destination en raison de leur affectation au service et à l'exploitation du fonds sur lequel elles ont été placées par le propriétaire, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les serres verre n'avaient pas été construites par les locataires de M. O..., propriétaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 524 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 524 du code civil :

13. Pour rejeter les demandes de M. O... tendant à limiter l'assiette de la saisie immobilière, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que les serres érigées sur les parcelles en cause ont le caractère d'immeubles par destination en raison des fondations existantes assurant leur immobilité et en raison de leur affectation au service et à l'exploitation du fonds.

14. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les serres n'avaient pas été construites et financées par les locataires de M. O..., propriétaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième branches du quatrième moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il donne acte à la caisse régionale de Crédit agricole mutuel Sud-Méditerranée de sa déclaration de créance, l'arrêt rendu le 20 décembre 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ;

Remet, sauf 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 Nîmes ;

Condamne la société Banque populaire du Sud aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Banque populaire du Sud et la condamne à payer à M. O... la somme 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze novembre deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Colin-Stoclet, avocat aux Conseils, pour M. O...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. O... de l'intégralité de ses prétentions et dit bonne et valable la procédure de saisie immobilière poursuivie à son encontre, d'avoir constaté que la Banque populaire du Sud, titulaire d'une créance liquide et exigible, agissait en vertu d'un titre exécutoire, et d'avoir ordonné la vente forcée de l'immeuble saisi selon les modalités prévues au cahier des conditions de vente ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE M. O... soutient tout d'abord que les avenants signés, les 14 septembre 2009 et 5 décembre 2013 pour le prêt de 60 000 euros et les 14 septembre 2009, 3 novembre 2011 et 10 décembre 2012 pour le prêt de 427 000 euros, ont nové les actes de prêts initiaux et en déduit que la banque ne peut plus agir en vertu de l'acte notarié du 5 octobre 2005 alors que désormais les actes de prêt sont établis en la forme sous-seing privé, sans formule exécutoire ; que le moyen tenant à l'absence de titre exécutoire a effectivement été opposé en première instance, comme le révèle l'examen de la page 3 du jugement d'orientation, et il en peut donc être écarté au seul visa des dispositions de l'article R. 311-5 du code des procédures civiles d'exécution ; qu'il ne peut cependant qu'être relevé qu'en vertu des dispositions de l'article 1273 ancien du code civil (article 1330 nouveau), la novation ne se présume pas et doit résulter clairement de l'acte et qu'une simple consultation desdits avenants montre l'absence de volonté de novation ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE cet acte notarié, revêtu de la formule exécutoire, constitue un titre exécutoire au sens de l'article L. 111-3-4° du code des procédures civiles d'exécution, autorisant le créancier titulaire à procéder par voie d'exécution forcée ; qu'il n'y a donc pas lieu de surseoir à statuer, nonobstant la procédure pendante actuellement

devant le tribunal de grande instance de Perpignan, étant observé qu'il ne saurait y avoir litispendance en l'espèce puisque le juge de l'exécution est seul compétent pour en connaître, à compter de la délivrance du commandement (article R. 121-1 du code des procédures civiles d'exécution) ;

ALORS QUE M. O... faisait valoir que l'intention de nover résultait clairement du contenu des actes sous seings privés querellés, qui n'avaient ni le même créancier, ni la même durée, ni les mêmes dates, ni le même montant d'échéance, ni le même TEG que la convention initiale de prêt, et du comportement du créancier ; qu'en affirmant péremptoirement qu'une simple consultation desdits avenants montrait l'absence de volonté de novation, la cour d'appel, qui a statué sans réelle motivation, a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. O... de l'intégralité de ses prétentions et dit bonne et valable la procédure de saisie immobilière poursuivie à son encontre et d'avoir ordonné la vente forcée de l'immeuble saisi selon les modalités prévues au cahier des conditions de vente ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le premier juge a, par des motifs les plus pertinents et adoptés, relevé que la banque justifiait de la lettre recommandée avec avis de réception adressée au débiteur principal prononçant la déchéance du terme des prêts, du montant exact de sa créance par la production des tableaux d'amortissement et des avenants des prêts, de l'engagement, dans l'acte authentique, de M. O... « à ne pas subordonner l'exécution de son engagement à une mise en demeure préalable de l'emprunteur par la banque, l'exigibilité des créances de cette dernière à l'égard de l'emprunteur entraînant de plein droit exigibilité de sa dette de caution et les écritures de la banque populaire lui étant à cet égard opposables », en page 5 de l'acte notarié, de l'information de la caution de la défaillance du débiteur principal par deux courriers recommandés avec avis de réception du 20 février 2015 et enfin de l'information de la caution, avant le 31 mars de chaque année depuis 2007, du montant de la dette au 31 décembre de l'année précédente ; qu'il s'en déduit que les moyens opposés par M. O... selon lesquels la banque ne rapporte pas la preuve du prononcé de la déchéance du terme, qu'elle ne démontrer pas la renonciation au principe de l'inopposabilité à la caution de la déchéance du terme, et qu'elle n'a pas respecté le devoir d'information annuelle de la caution ne peuvent qu'être rejetés ; qu'il sera ajouté que M. O... a librement et sans équivoque renoncé au principe de l'inopposabilité à la caution de la déchéance du terme, par une clause dont il ne saurait être affirmé qu'elle serait abusive sans autre démonstration, a en tout état de cause été avisé de ladite déchéance par lettre du 20 février 2015 et qu'en outre l'un des prêts est arrivé à son terme ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il ressort des pièces versées aux débats que la Banque Populaire du Sud justifie : - de la lettre recommandée avec avis de réception adressée au débiteur principal prononçant la déchéance du terme des prêts dont s'agit, - du montant exact de sa créance par la production des tableaux d'amortissement et avenants des prêts, - de ce que M. O... s'est engagé dans l'acte authentique « à ne pas subordonner l'exécution de son engagement à une mise en demeure préalable de l'emprunteur par la banque, l'exigibilité des créances de cette dernière à l'égard de l'emprunteur entraînant de plein droit l'exigibilité de sa dette de caution et les écritures de la Banque Populaire lui étant à cet égard opposables » (page 5 de l'acte notarié, - de l'information de la caution de la défaillance du débiteur principal -par deux lettres recommandées avec avis de réception du 20 février 2015), - de l'information de la caution, avant le 31 mars de chaque année depuis 2007 du montant de la dette au 31 décembre de l'année précédente ;

ALORS QUE l'acte notarié du 5 octobre 2005 stipulait, en page 5, que « la caution ne saurait encore subordonner l'exécution de son engagement à une mise en demeure préalable de l'emprunteur par la banque, l'exigibilité des créances de cette dernière à l'égard de l'emprunteur entraînant de plein droit l'exigibilité de sa dette de caution et les écritures de la Banque Populaire lui étant à cet égard opposables » ; qu'en retenant que M. O... avait librement et sans équivoque renoncé au principe de l'inopposabilité à la caution de la déchéance du terme, quand la clause précitée se bornait à préciser les modalités d'actionnement de la caution, la cour d'appel, qui a dénaturé les termes clairs et précis de l'acte notarié susvisé, a violé l'article 1134 ancien, devenu 1103, du code civil, ensemble l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. O... de l'intégralité de ses prétentions et dit bonne et valable la procédure de saisie immobilière poursuivie à son encontre, d'avoir constaté que la créancière poursuivante, titulaire d'une créance liquide et exigible, agissait en vertu d'un titre exécutoire et d'avoir ordonné la vente forcée de l'immeuble saisi selon les modalités prévues au cahier des conditions de vente ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE c'est par ailleurs par des motifs pertinents, adoptés par la cour, que le premier juge, retenant sa compétence alors que la sanction du caractère manifestement disproportionné d'un engagement de caution est l'impossibilité pour le créancier professionnel de se prévaloir de cet engagement, faisant perdre à celui-ci son caractère de titre exécutoire, et n'a pas pour objet la réparation d'un préjudice, a pu retenir en considération de la fiche de renseignements, rédigée en considération des renseignements fournis par la caution, l'absence d'un taux d'endettement excessif et le caractère proportionné de l'engagement lorsqu'il a été conclu ; que cette fiche a certes été établie en 2009, postérieurement à la signature de l'acte de caution, mais il ne peut être contesté, au-delà de la fluctuation des revenus de M. O..., que l'important patrimoine immobilier mentionné sur cette fiche, évalué à environ 3 millions d'euros, outre l'épargne monétaire et financière pour une somme de 450 000 euros, permettait à M. O..., tant au moment de la conclusion du cautionnement qu'au moment où l'engagement de caution a été appelé, au cours de l'année 2015, de faire face à l'obligation souscrite au titre du cautionnement ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'en application de l'article L. 341-4 du code de la consommation, un créancier professionnel ne peut se prévaloir d'un contrat de cautionnement conclu par une personne physique dont l'engagement était, lors de sa conclusion, manifestement disproportionné à ses biens et à ses revenus, à moins que le patrimoine de cette caution, au moment où celle-ci est appelée, ne lui permette de faire face à son obligation ; que le caractère disproportionné de l'engagement au regard des revenus et du patrimoine de la caution s'apprécie à la date de sa souscription et non à celle des poursuites ; qu'attendu en l'espèce, que M. O..., exploitant agricole, s'est porté caution solidaire de l'Earl El Cortal pour la somme totale de 487 000 euros ; que la Banque Populaire du Sud produit une fiche de renseignement indiquant que l'intéressé disposait d'un patrimoine d'environ 2 600 000 euros et d'une épargne financière d'environ 450 000 euros ; que M. O..., pour sa part, n'apporte aucun élément sur sa situation financière ou patrimoniale, qui démontrerait le caractère disproportionné de son engagement au regard notamment de ses charges ou d'un endettement antérieur ; qu'attendu ainsi que le patrimoine mobilier et immobilier, tel que déclaré par l'intéressé à l'organisme bancaire, apparaît largement suffisant pour permettre la souscription de son engagement de caution, celui-ci n'entraînant pas un taux d'endettement excessif, que la jurisprudence retient lorsqu'il est supérieur à 33 % ;

1°) ALORS QU'un créancier professionnel ne peut se prévaloir d'un contrat de cautionnement conclu par une personne physique dont l'engagement était, lors de sa conclusion, manifestement disproportionné à ses biens et revenus, à moins que le patrimoine de cette caution, au moment où celle-ci est appelée, ne lui permette de faire face à son obligation ; que la proportionnalité du cautionnement aux capacités financières de la caution doit s'apprécier au regard des biens et des revenus dont elle dispose au jour de la conclusion du cautionnement ; qu'en l'espèce, pour considérer que l'engagement de caution de M. O... du 5 octobre 2005 de 487 000 euros n'était pas disproportionné par rapport à son patrimoine mobilier et immobilier, les juges du fond ont estimé que l'important patrimoine immobilier mentionné sur une fiche de renseignements dont ils ont constaté qu'elle avait été établie en 2009 (arrêt, p. 8 § 3) permettait à M. O... de faire face à ses obligations au moment où le cautionnement avait été souscrit ; qu'en statuant ainsi, sans préciser les revenus et les biens dont disposait M. O... au moment de la souscription de son engagement et en particulier sans rechercher, comme elle y était invitée (conclusions, p. 24 à 26), si ses revenus agricoles ne faisaient pas apparaître une perte importante en 2005, comme il en était justifié par la production de ses avis d'imposition sur les revenus 2004 et 2005 (conclusions, p. 26), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 341-4 du code de la consommation, dans sa rédaction applicable au litige ;

2°) ALORS QUE pour considérer que l'engagement de caution de M. O... du 5 octobre 2005 de 487 000 euros n'était pas disproportionné par rapport à son patrimoine mobilier et immobilier, les juges du fond ont estimé que l'important patrimoine immobilier mentionné sur une fiche de renseignements dont ils ont constaté qu'elle avait été établie en 2009 (arrêt, p. 8 § 3) permettait à M. O... de faire face à ses obligations au moment où le cautionnement a été appelé, en 2015 ; qu'en statuant ainsi, au regard d'éléments du patrimoine de la caution non contemporains du moment où elle avait été appelée en cette qualité, et sans rechercher, comme elle y était invitée (conclusions, p. 24 à 26), si ledit patrimoine était suffisant compte tenu des revenus agricoles déficitaires de M. O... en 2014 et 2015, comme il en était justifié par la

production de l'avis d'imposition sur les revenus de 2014 (conclusions, p. 26), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 341-4 du code de la consommation, dans sa rédaction applicable au litige.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. O... de l'intégralité de ses prétentions et dit bonne et valable la procédure de saisie immobilière poursuivie à son encontre et d'avoir fixé la créance, dont le recouvrement est poursuivi par la Banque Populaire du Sud à l'encontre de M. O..., à la somme de 373 933,74 euros, sauf mémoire, arrêtée au 22 juillet 2016, dont le détail est fourni dans le décompte annexé au jugement, qui fait corps avec celui-ci ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le premier juge a, par des motifs les plus pertinents et adoptés, relevé que la banque justifiait de l'information de la caution, avant le 31 mars de chaque année depuis 2007, du montant de la dette au 31 décembre de l'année précédente ; qu'il s'en déduit que les moyens opposés par M. O... selon lesquels la banque n'a pas respecté le devoir d'information annuelle de la caution ne peuvent qu'être rejetés ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il ressort des pièces versées aux débats que la Banque Populaire du Sud justifie de l'information de la caution, avant le 31 mars de chaque année depuis 2007 du montant de la dette au 31 décembre de l'année précédente ; que sur tous ces points les assertions de M. O... sont infondées puisque démenties par les pièces versées aux débats ;

1°) ALORS QU'un créancier professionnel doit adresser chaque année avant le 31 mars à une caution personne physique une information sur le montant du principal et de ses intérêts, commissions, frais et accessoires restant à courir au 31 décembre de l'année précédente ; que la seule production de la copie d'une lettre ne suffit pas à justifier de son envoi ; qu'en ne vérifiant pas que les lettres simples d'information annuelle dont seule une copie était versée aux débats par la Banque populaire du Sud avaient bien été adressées à M. O..., la cour d'appel, qui s'est prononcée par des motifs impropres à justifier l'accomplissement des formalités prévues par l'article L. 341-6 du code de la consommation, dans sa version applicable au litige, a privé sa décision de base légale au regard du texte précité, ensemble l'article L. 313-22 du code monétaire et financier ;

2°) ALORS QUE, en tout état de cause, le créancier professionnel doit adresser chaque année avant le 31 mars à une caution personne physique une information sur le montant du principal et de ses intérêts, commissions, frais et accessoires restant à courir au 31 décembre de l'année précédente, jusqu'à l'extinction de la dette ; qu'en l'espèce, la Banque populaire du Sud avait produit des lettres simples prétendument envoyées à la caution jusqu'en 2015, date à laquelle la dette n'était pas éteinte ; qu'en considérant que la banque avait respecté son devoir d'information annuelle en justifiant de l'information de la caution chaque année depuis 2007, sans rechercher, comme elle y était invitée (conclusions, p. 28), si la Banque Populaire du Sud justifiait du respect de cette obligation jusqu'à extinction de la dette, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 341-6 du code de la consommation, ensemble l'article L. 313-22 du code monétaire et financier ;

3°) ALORS QUE, en toute hypothèse, en retenant que la Banque populaire du Sud avait respecté son devoir d'information annuelle en justifiant de l'information de la caution chaque année depuis 2007, quand il résultait du bordereau des pièces annexé aux conclusions d'appel du créancier (cf. prod.) qu'il ne produisait à hauteur d'appel aucun élément au titre des années 2016, 2017 et 2018, la cour d'appel a dénaturé ce bordereau et violé l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. O... de l'intégralité de ses prétentions et dit bonne et valable la procédure de saisie immobilière poursuivie à son encontre, d'avoir constaté que la saisie pratiquée porte sur des droits réels saisissables et que les structures métalliques et les verrières entrent dans l'assiette de la saisie immobilière et d'avoir ordonné la vente forcée de l'immeuble saisi selon les modalités prévues au cahier des conditions de vente ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE c'est enfin par une motivation adoptée par la cour que le premier juge a retenu que les

serres érigées sur les parcelles en cause, étant précisé que le commandement de saisie indique qu'elle porte sur les parcelles de terre et sur leurs dépendances et immeubles par destination, avaient le caractère d'immeubles par destination en raison des fondations existantes, assurant leur immobilité, et en raison de leur affectation au service et à l'exploitation du fonds ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE M. O... demande enfin de dire que les serres en structure métallique et les verrières, propriétés de l'Earl El Cortal et de l'Earl du Negoubous, constituent des biens meubles séparables des biens immobiliers saisis et ne sauraient être incluses dans l'assiette de la saisie immobilière ; qu'attendu qu'il ressort du procès-verbal descriptif que les parcelles no 25, 26 et 27 sont exploitées en serres cathédrales en structures métalliques et verrières sur la plus grande surface la parcelle [...] étant laissée en jachère ; qu'attendu qu'il est renvoyé aux termes du commandement de payer valant saisie selon lesquels la saisie porte non seulement sur les parcelles de terrain mais également sur toutes appartenances, dépendances, immeubles par destination, ou tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination ; qu'il n'est pas justifié par M. O... du caractère amovible et démontable des serres et verrières en question ; qu'il ressort en revanche de l'examen des photographies prises par l'huissier, qui figurent dans le procès-verbal descriptif, que les importantes structures métalliques supportant les verrières reposent sur des plots ancrés dans le sol, assimilables à des fondations, et qui assurent leur immobilité ; qu'en outre ces structures constituent des immeubles par destination en raison de leur affectation au service et à l'exploitation du fonds sur lequel elles ont été placées par le propriétaire ; qu'elles doivent donc être considérées comme des immeubles au sens des articles 524 et 525 du code civil et entrent ainsi dans le périmètre de la saisie ;

ALORS QUE seul peut conférer à des objets mobiliers le caractère d'immeuble par destination, celui qui est propriétaire à la fois des objets mobiliers et de l'immeuble au service de l'exploitation duquel il les a placés ;
qu'en l'espèce, M. O... soulignait que les serres verre avaient été construites sur le terrain dont il était propriétaire par les soins de ses deux locataires, l'Earl du Negoubous et l'Earl El Cortal, à leurs frais ; qu'en retenant, par motifs propres et adoptés, que ces structures constituaient des immeubles par destination en raison de leur affectation au service et à l'exploitation du fonds sur lequel elles ont été placées par le propriétaire, sans rechercher, comme elle y était invitée (conclusions, p. 31-32), si les serres verre n'avaient pas été construites par les locataires de M. O..., propriétaire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 524 du code civil.