

2 mars 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-23.602

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300211

## Titres et sommaires

SAISIE IMMOBILIERE - Adjudication - Prix - Paiement - Défaut - Résolution de la vente - Action en justice - Exercice - Conditions - Prescription - Délai - Point de départ - Détermination

L'action en résolution de la vente par adjudication pour défaut de paiement du prix par l'adjudicataire tend à sanctionner une obligation de nature personnelle, de sorte qu'elle est soumise à la prescription de l'article 2224 du code civil. Le point de départ de ce délai de prescription se situe à la date d'expiration du délai dont disposait l'adjudicataire pour s'acquitter du prix de vente

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 2 mars 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 211 FS-B

Pourvoi n° T 20-23.602

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, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 2 MARS 2022

M. [J] [D] [S], domicilié [Adresse 3], a formé le pourvoi n° T 20-23.602 contre l'arrêt rendu le 26 octobre 2020 par la cour d'appel de Basse-Terre (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société ECCH, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], venant aux droits de la société Bauland Carboni Martinez et associés, en qualité d'administrateur provisoire de la succession de M. [R] [T] et de Mme [Z] [M] [L], épouse [T],

2°/ à la société Bauland Carboni Martinez et associés, société à responsabilité limitée unipersonnelle, aux droits de laquelle vient la société BCM et associés, dont le siège est [Adresse 2], prise en la personne de M. Charles Carboni, en qualité d'administrateur provisoire de la succession de [R] [T] et de [Z] [M] [L], épouse [T],

défenderesses à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Greff-Bohnert, conseiller, les observations de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de M. [D] [S], de Me Haas, avocat de la société Bauland Carboni Martinez et associés, ès qualités, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 25 janvier 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Farrenq-Nési, MM. Bech, Boyer, Mmes Abgrall, Grandjean, conseillers, Mme Djikpa, conseiller référendaire, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Déchéance partielle du pourvoi examinée d'office

1. Après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application de l'article 978 du même code.

Vu l'article 978 du code de procédure civile :

2. Il résulte de ce texte qu'à peine de déchéance du pourvoi, le demandeur

à la cassation doit, au plus tard dans le délai de quatre mois à compter du pourvoi, remettre au greffe de la Cour de cassation un mémoire contenant les moyens de droit invoqués contre la décision attaquée.

3. M. [D] [S] n'a pas signifié à la société ECCH, le mémoire contenant les moyens de droit invoqués contre la décision attaquée dans le délai fixé à l'article 978 du code de procédure civile.

4. Il s'ensuit que la déchéance du pourvoi doit être constatée à l'égard de cette société.

## Exposé du litige

### Faits et procédure

5. Selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 26 octobre 2020), en exécution d'un jugement du 19 janvier 2006, M. Segard, agissant en sa qualité d'administrateur de la succession de [R] [T] et de [Z] [M] [L], son épouse, a procédé à la licitation d'une parcelle faisant partie des actifs de la succession.

6. Cette parcelle a été adjugée le 2 octobre 2007 à la société civile de construction-vente [Adresse 7]. Le 24 octobre 2007, M. [D] [S] a déclaré se substituer à l'adjudicataire qui l'a assigné, ainsi que M. Segard, ès qualités, en nullité de la déclaration de substitution.

7. Un arrêt irrévocable du 22 septembre 2008 a jugé que le droit de substitution avait été valablement exercé par M. [D] [S] et l'a déclaré adjudicataire de la parcelle litigieuse.

8. Le 4 mars 2013, M. Segard a été remplacé, en qualité d'administrateur de la succession, par la société Segard Carboni et, le 24 juin 2015, la mission d'administrateur provisoire a été dévolue à la société Bauland Carboni Martinez et associés (la société BCM et associés).

9. Un arrêt du 1er février 2016, statuant sur la contestation de la vente formée par M. [U] [T], a donné acte à celui-ci de son renoncement à la nullité de la licitation et dit n'y avoir lieu à nullité de celle-ci.

10. Le 15 mars 2016, invoquant l'absence de paiement du prix de l'adjudication par M. [D] [S], la société BCM et associés, ès qualités, l'a assigné en résolution de la vente du 2 octobre 2007.

## Moyens

### Examen des moyens

Sur le premier et le deuxième moyens, ci-après annexés

## Motivation

11. 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 le premier moyen et sur le deuxième moyen, pris en ses première, deuxième et quatrième branches, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation et sur le deuxième moyen, pris en sa troisième branche, qui est irrecevable.

## Moyens

Mais sur le troisième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

12. M. [D] [S] fait grief à l'arrêt de déclarer recevables et bien fondées les demandes de la société BCM et associés, de dire qu'il n'a pas payé le prix de l'adjudication de la vente, de prononcer la résolution de la vente et de rejeter l'ensemble de ses demandes, alors « que les actions mixtes sont soumises à la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil ; qu'en retenant, au contraire, que l'action en résolution judiciaire de la vente aux enchères de la parcelle litigieuse étant destinée à protéger la propriété, elle se trouvait soumise à la prescription trentenaire de l'article 2227 du code civil, la cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 2224 du code civil :

13. Aux termes de ce texte, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

14. Le point de départ du délai à l'expiration duquel une action ne peut plus être exercée se situe à la date d'exigibilité de l'obligation qui lui a donné naissance (Ass. plén., 6 juin 2003, pourvoi n° 01-12.453, Bull. 2003, Ass. plén., n° 6 ; 3e Civ., 14 juin 2006, pourvoi n° 05-14.181, Bull. 2006, III, n° 151).

15. L'action en résolution de la vente engagée par l'administrateur de la succession tend à sanctionner le défaut d'exécution de l'obligation de payer le prix pesant sur l'adjudicataire, laquelle est de nature personnelle, de sorte que cette action est soumise à la prescription de l'article 2224 du code civil.

16. Pour déclarer l'action recevable, l'arrêt retient que l'imprescriptibilité du droit de propriété emporte celle de l'action en revendication et que la résolution judiciaire de la vente aux enchères du 2 octobre 2007 pour défaut de paiement du prix d'adjudication ne constitue pas une demande en paiement du prix, mais est destinée à protéger la propriété et se trouve soumise à la prescription trentenaire.

17. En statuant ainsi, après avoir constaté qu'un arrêt irrévocable du 22 septembre 2008 avait jugé que le droit de substitution avait été valablement exercé par M. [D] [S] et l'avait déclaré adjudicataire de la parcelle litigieuse et alors que le point de départ du délai de prescription de l'action en résolution de la vente pour défaut de paiement du prix est l'expiration du délai dont disposait l'adjudicataire pour s'acquitter du prix de vente, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CONSTATE la déchéance du pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société ECCH ;  
CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare l'action en résolution judiciaire de la vente aux enchères du 2 octobre 2007 recevable, l'arrêt rendu le 26 octobre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ;

Remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties en l'état où elles se trouvaient avant le dit arrêt, et pour être fait droit les renvoie devant la cour d'appel de Basse-Terre autrement composée ;

Condamne la société Bauland Carboni Martinez et associés, prise en sa qualité d'administrateur provisoire de la succession de [R] [T] et de [Z] [M] [L] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux mars deux mille vingt-deux.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour M. [D] [S]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

M. [D] [S] fait grief à la décision attaquée d'avoir déclaré recevable et bien fondée la SELARL BCM & Associés, prise en la personne de Maître Cabroni, ès qualités d'administrateur de la succession [R] [H] [T] et [Z] [M] [L], son épouse, en l'ensemble de ses demandes, d'avoir dit que M. [D] [S] n'a pas payé le prix d'adjudication de la vente intervenue le 2 octobre 2007 de la parcelle située à [Localité 6] au lieu-dit « [Localité 4] » cadastrée section [Cadastre 5] d'une surface de 5ha 9a 37ca, d'avoir prononcé la résolution de la vente sur licitation du 2 octobre 2007 de la parcelle située à [Localité 6] au lieu-dit « [Localité 4] » cadastrée section [Cadastre 5] d'une surface de 5ha 9a et 37a, d'avoir ordonné la radiation de la publication du jugement d'adjudication et d'avoir débouté M. [D] [S] de l'ensemble de ses demandes ;

alors que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement et a été tranché dans son dispositif ; que la cour d'appel a constaté qu'il était « constant qu'aux termes du dispositif de l'arrêt définitif du 1er février 2016, la cour d'appel de Basse-Terre a dit n'y avoir lieu à nullité de la licitation du 02 octobre 2017 et rejeté toute autre demande incluant celle en résolution de la licitation formulée par Maître Didier SEGARD désigné en qualité d'administrateur de la succession de [R] [H] [T] et [Z] [M] [L] » (arrêt p. 6 § 5) ; qu'en retenant cependant que les motifs de l'arrêt précisaient que cette demande était irrecevable (arrêt même § ; éventuellement jugement p. 6 dernier §, p. 7 premiers §), pour en déduire que l'arrêt n'avait pas tranché la demande de résolution sur le fond (arrêt p. 7 § 2), de sorte que la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée devait être rejetée (arrêt p. 7 § 3), la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1351 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, devenu 1355 du même code, ensemble l'article 480 du code de procédure

civile.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

En tout état de cause, M. [D] [S] fait grief à la décision attaquée d'avoir déclaré recevable et bien fondée la SELARL BCM & Associés, prise en la personne de Maître Cabroni, ès qualités d'administrateur de la succession [R] [H] [T] et [Z] [M] [L], son épouse, en l'ensemble de ses demandes, d'avoir dit que M. [D] [S] n'a pas payé le prix d'adjudication de la vente intervenue le 2 octobre 2007 de la parcelle située à [Localité 6] au lieudit « [Localité 4] » cadastrée section [Cadastre 5] d'une surface de 5ha 9a 37ca, d'avoir prononcé la résolution de la vente sur licitation du 2 octobre 2007 de la parcelle située à [Localité 6] au lieu-dit « [Localité 4] » cadastrée section [Cadastre 5] d'une surface de 5ha 9a et 37a, d'avoir ordonné la radiation de la publication du jugement d'adjudication et d'avoir débouté M. [D] [S] de l'ensemble de ses demandes ;

alors 1°/ à supposer les motifs des premiers juges adoptés, qu'il est interdit au juge de dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que l'arrêt du 1er février 2016 indique que « que si la jurisprudence reconnaît au débiteur saisi la possibilité de solliciter parallèlement la résolution de la vente par adjudication, il appartient à celui-ci d'engager une telle procédure après publication de l'assignation à cette fin en vertu de l'article 28 4° c) du décret n°55-22 du 04 janvier 1955 sur la publicité foncière ; qu'en l'état, ladite demande et celle tendant à la radiation de la publication du jugement d'adjudication sont irrecevables » (cf production 5 p. 6 § 10 et 11) ; qu'en retenant cependant, par motifs éventuellement adoptés des premiers juges, que le fait que l'arrêt précise que l'administrateur de la succession devait faire publier l'assignation en résolution n'avait « pas d'influence dès lors que les juges d'appel n'ont fait que rappeler une obligation mais ils n'ont pas déclaré irrecevables ses demandes de ce chef » (jugement p. 7 § 4), ce dont elle déduisait que l'arrêt du 1er février 2016 s'était borné à déclarer « irrecevable comme nouvelle en appel » la demande en résolution de l'administrateur de la succession (jugement p. 7 § 5), la cour d'appel a dénaturé l'arrêt du 1er février 2016, en violation du principe de l'interdiction faite au juge de dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

alors 2°/ qu'il est interdit au juge de dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que l'arrêt du 1er février 2016 indique que la demande en résolution de la licitation « n'a pas été formée par l'intimé en première instance et a un fondement juridique différent du premier litige soumis au premier juge » (cf production 5 p. 6 § 6) ; qu'en indiquant, par motifs éventuellement adoptés des premiers juges, que l'arrêt du 1er février 2016 avait déclaré « irrecevable comme nouvelle en appel » la demande en résolution (jugement p. 7 § 5), et par motifs propres, que l'arrêt du 1er février 2016 précisait dans ses motifs que la demande en résolution était, en l'état, irrecevable « aux motifs que celle-ci « n'a pas été formée en première instance et a un fondement juridique différent du litige soumis au premier juge » » (arrêt p. 6 dernier §), la cour d'appel a dénaturé l'arrêt du 1er février 2016, en violation du principe de l'interdiction faite au juge de dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

alors 3°/ que le caractère nouveau de l'événement permettant d'écarter la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée ne peut résulter de ce que la partie qui l'invoque a négligé d'accomplir une diligence en temps utile ; que la cour d'appel a constaté que les motifs de l'arrêt du 1er février 2016 précisaient que la demande en résolution de la licitation était irrecevable dès lors que « si la jurisprudence reconnaît au débiteur saisi la possibilité de solliciter parallèlement la résolution de la vente par adjudication, il appartient à celui-ci d'engager une telle procédure après publication de l'assignation à cette fin en vertu de l'article 28 4° c) du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 sur la publicité foncière » (arrêt p. 6 dernier §), ce dont il s'évinçait que l'administrateur de la succession avait négligé d'accomplir cette diligence en temps utile ; qu'en retenant cependant, après avoir constaté que l'administrateur de la succession avait, cette fois-ci, procédé à la publication de l'assignation (jugement p. 6 § 2 et suivants), que « l'autorité de la chose jugée attachée à l'arrêt ayant déclaré irrecevable une demande n'interdit pas à son auteur d'introduire celle-ci dans une nouvelle instance devant les juges du premier degré » (arrêt p. 6 § 3 des motifs), la cour d'appel a violé l'article 1351 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, devenu 1355 du même code, ensemble l'article 480 du code de procédure civile ;

alors 4°/ que la nouvelle demande qui invoque un fondement juridique que le demandeur s'était abstenu de soulever en temps utile se heurte à la chose précédemment jugée relativement à la même contestation, le demandeur devant présenter dès l'instance relative à la première demande l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci ;

qu'en affirmant au contraire que « l'on ne peut reprocher à la SELARL BCM ès qualités de s'être abstenue de soulever en temps utile l'ensemble des moyens au soutien de ses prétentions » (arrêt p. 7 § 2), la cour d'appel a violé l'article 1351 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, devenu 1355 du même code, ensemble l'article 480 du code de procédure civile.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

M. [D] [S] fait grief à la décision attaquée d'avoir déclaré recevable et bien fondée la SELARL BCM & Associés, prise en la personne de Maître Cabroni, ès qualités d'administrateur de la succession [R] [H] [T] et [Z] [M] [L], son épouse, en l'ensemble de ses demandes, d'avoir dit que M. [D] [S] n'a pas payé le prix d'adjudication de la vente intervenue le 2 octobre 2007 de la parcelle située à [Localité 6] au lieu-dit « [Localité 4] » cadastrée section [Cadastré 5] d'une surface de 5ha 9a 37ca, d'avoir prononcé la résolution de la vente sur licitation du 2 octobre 2007 de la parcelle située à [Localité 6] au lieu-dit « [Localité 4] » cadastrée section [Cadastré 5] d'une surface de 5ha 9a et 37a, d'avoir ordonné la radiation de la publication du jugement d'adjudication et d'avoir débouté M. [D] [S] de l'ensemble de ses demandes ;

alors 1°/ que les actions mixtes sont soumises à la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil ; qu'en retenant, au contraire, que l'action en résolution judiciaire de la vente aux enchères de la parcelle litigieuse étant destinée à protéger la propriété, elle se trouvait soumise à la prescription trentenaire de l'article 2227 du code civil (arrêt p. 7 § 6 ; éventuellement jugement p. 8 § 9 et 10), la cour d'appel a violé l'article 2224 du code civil ;

alors 2°/ à supposer les motifs des premiers juges adoptés, que ce n'est que lorsqu'une partie est dans l'impossibilité d'agir que la prescription ne court pas ou est suspendue à son égard ; que l'existence d'une discussion sur une question pouvant avoir une influence sur le bien-fondé d'une action ne caractérise pas une telle impossibilité d'agir et qu'il appartient à la partie qui n'ignore pas l'existence d'une telle discussion d'assurer la conservation de ses droits en attendant qu'elle fût tranchée ; qu'en retenant que l'administrateur de la succession n'était pas en mesure d'agir dès lors que la question de l'indisponibilité et de la compensation de la créance de M. [D] [S] avec le prix d'adjudication n'avait pas été tranchée (jugement p. 7 § 10, p. 8 § 7), et tant que la demande en nullité de la vente sur licitation n'avait pas été purgée (jugement p. 7 dernier §, p. 8 premier §), la cour d'appel a violé l'article 2234 du code civil ;

alors 3°/ à supposer les motifs des premiers juges adoptés, qu'en retenant qu'il était impossible à l'administrateur de la succession de demander la résolution de la vente après que le jugement du 11 avril 2013 en avait prononcé la nullité, la demande en résolution étant « irrecevable tant que la vente était annulée » (jugement p. 8 § 5), la cour d'appel a violé l'article 2234 du code civil.

## Décision attaquée

Cour d'appel de basse-terre  
26 octobre 2020 (n°17/01607)

## Textes appliqués

Article 2224 du code civil.

Article 978 du code de procédure civile.

## Rapprochements de jurisprudence

**3e Civ., 14 juin 2006, pourvoi n° 05-14.181, Bull. 2006, III, n° 151 (cassation).**

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 02-03-2022
- Cour d'appel de Basse-Terre 26-10-2020