

CIV. 2

LM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 mai 2023

Rejet

Mme MARTINEL, conseiller doyen
faisant fonction de président

Arrêt n° 493 F-D

Pourvoi n° T 21-10.266

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 17 MAI 2023

1°/ M. [W] [V],

2°/ Mme [S] [Y], épouse [V],

tous deux domiciliés [Adresse 12],

3°/ Mme [I] [V],

4°/ Mme [Z] [V],

toutes deux domiciliées [Adresse 5],

ont formé le pourvoi n° T 21-10.266 contre l'arrêt rendu le 10 décembre 2020 par la cour d'appel de Versailles (16e chambre), dans le litige les opposant :

1°/ à la caisse de Crédit mutuel Boucles de Seine Ouest parisien, société coopérative à responsabilité limitée à capital variable, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à la société Olivier Bonnichon & Jean-Baptiste Grousseau, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 11],

3°/ à la société HSBC Continental Europe, société anonyme, dont le siège est [Adresse 6], venant aux droits de l'Union de banque à Paris,

4°/ au Fonds commun de titrisation Castanéa, société anonyme, dont le siège est [Adresse 4], ayant pour société de gestion la société Equitis gestion, dont le siège est [Adresse 9], représenté par la société MCS et associés, recouvreur , dont le siège est [Adresse 3], venant aux droits de la Société générale,

défendeurs à la cassation.

Parties intervenantes volontaires :

1°/ la société 4D Investing, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ la société Yoracom, dont le siège est [Adresse 10],

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Latreille, conseiller référendaire, les observations de la SCP Boullez, avocat de M. [V] et Mmes [S], [I] et [Z] [V], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Olivier Bonnichon & Jean-Baptiste Grousseau, de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de la caisse de Crédit mutuel Boucles de Seine Ouest parisien, de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat du Fonds commun de titrisation Castanéa, venant aux droits de la Société générale, de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, Hannotin, avocat des sociétés 4D Investing et Yoracom, et l'avis de Mme Trassoudaine-Verger, avocat général, après débats en l'audience publique du 28 mars 2023 où étaient présentes Mme Martinel, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Latreille, conseiller référendaire rapporteur, Mme Durin-Karsenty, conseiller, 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.

Intervention volontaire

1. Il est donné acte à la société 4D Investing et à la société Yoracom, adjudicataires, de leur intervention volontaire accessoire au soutien des défendeurs au pourvoi.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 10 décembre 2020), sur le fondement d'un acte notarié de prêt du 11 janvier 2006, la société caisse de Crédit mutuel Boucles de Seine Ouest parisien (la banque), a fait délivrer à M. et Mme [V], le 26 février 2013, un commandement valant saisie immobilière portant sur une parcelle leur appartenant, cadastrée sous le n° AH[Cadastre 7], à [Localité 13].

3. La banque a assigné, à l'audience d'orientation du juge de l'exécution d'un tribunal de grande instance, M. et Mme [V]

ainsi que les créanciers inscrits, la Société générale et la société HSBC France.

4. Dans les mêmes conclusions que leurs parents, [I] [V] et [Z] [V], mineures, représentées par leurs parents, sont intervenues volontairement à l'instance, soutenant l'argumentation de ces derniers.

5. Le cahier des conditions de vente, comprenant l'état descriptif du bien, du 21 mars 2013, a été déposé au greffe.

Examen des moyens

Sur le second moyen, pris en ses première, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième branches, qui est préalable,

6. 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.

Et sur le second moyen, pris en ses deuxième, troisième, neuvième et dixième branches, qui est préalable,

Enoncé du moyen

7. M. et Mme [V] ainsi que [I] et [Z] [V] font grief à l'arrêt de confirmer le jugement entrepris, en ce qu'il avait rejeté les contestations et demandes incidentes élevées par M. et Mme [V], alors :

« 2°/ que la nullité du procès-verbal descriptif qui doit être complet, peut être soulevée, même si les propriétaires saisis ont omis de signaler certaines caractéristiques du fonds saisi à l'huissier chargé de rédiger l'acte préparatoire ; qu'en ayant écarté les contestations élevées par les époux [V] (tirées de l'existence de servitudes de passage grevant la parcelle AH n° [Cadastre 7] et de l'appartenance de celle-ci à un lotissement), au motif que Mme [V], occupante des lieux, avait omis de signaler ces points à l'huissier chargé de rédiger le procès-verbal descriptif, la cour d'appel a violé les articles R. 322-2 et R. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution ;

3°/ que le procès-verbal descriptif doit être complet ; qu'en ayant écarté les contestations élevées par les époux [V] (tirées de l'existence de servitudes de passage grevant la parcelle AH n° [Cadastre 7] et l'appartenance de celle-ci à un lotissement), au motif inopérant qu'il n'appartenait ni à l'huissier chargé de rédiger le procès-verbal descriptif, ni à l'avocat du créancier saisissant, de se prononcer sur l'état d'enclave du fonds ou sur les conséquences juridiques de la division du fonds par l'auteur commun, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles R. 322-2 et R. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution ;

9°/ que l'irrégularité affectant le procès-verbal descriptif et subséquemment le cahier des conditions de vente ne peut être régularisée par un dire qui modifie ces conditions ; qu'en ayant jugé le contraire, la cour d'appel a violé les articles R. 322-2 et R. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 115 du code de procédure civile ;

10°/ que l'irrégularité affectant le procès-verbal descriptif et subséquemment le cahier des conditions de vente ne peut être régularisée par un dire qui modifie ces conditions ; qu'en ayant jugé le contraire, au motif inopérant que le dire litigieux se bornait à reprendre l'annexe n° 1 à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat portant sur le cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière, quand était en jeu un droit de propriété d'un tiers sur partie de la parcelle saisie, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles R. 322-2 et R. 322-10 du code des procédures civiles d'exécution, ensemble l'article 115 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

8. Après avoir constaté qu'il n'était pas démontré l'existence de servitudes par titre, c'est, en premier lieu, dans l'exercice

de son pouvoir souverain d'appréciation que la cour d'appel, relevant qu'il avait été mentionné à l'acte de l'huissier de justice la présence d'un mur de clôture délimitant la propriété ainsi que celle de deux maisons outre leurs dépendances figurant au cadastre rénové sous le numéro AH [Cadastre 7], et que ces mentions étaient conformes à la description des biens figurant dans la copie exécutoire de l'acte authentique reçu le 11 janvier 2006, a retenu que cette configuration n'était pas de nature à éveiller les soupçons de l'huissier instrumentaire ou de l'avocat rédacteur du cahier des conditions de la vente sur l'existence de ce que les époux [V] qualifiaient d'« empiètement ».

9. En deuxième lieu, constatant que Mme [V], présente lors de l'établissement de son acte par l'huissier de justice, n'avait pas fait mention de la servitude de passage soulevée, et retenant à bon droit qu'il n'appartenait pas à l'huissier de justice, pas plus qu'à l'avocat du poursuivant, de se prononcer sur l'état d'enclave d'une parcelle ouvrant droit à une servitude ou sur les éventuelles conséquences juridiques de la division du fonds d'un auteur commun, elle a pu en déduire que le procès-verbal comme le cahier des conditions de vente n'étaient pas incomplets.

10. Par ailleurs, c'est à bon droit que la cour d'appel retient que ceux-ci avaient été régularisés par l'adjonction au cahier des conditions de la vente, présenté sous forme de dire, d'un document informant les éventuels acquéreurs d'une possible difficulté dont ils devraient faire leur affaire personnelle.

11. Le moyen n'est, dès lors, pas fondé.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

12. Mmes [I] et [Z] [V] font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur intervention volontaire accessoire, alors :

« 1°/ qu'a qualité pour élever une contestation née à l'occasion d'une procédure de saisie immobilière le tiers dont les droits et obligations sont en discussion ; qu'en ayant jugé irrecevable l'intervention volontaire accessoire de Mmes [V], faute, pour elles, de qualité à défendre devant le juge de l'exécution de la saisie immobilière dont leurs parents étaient l'objet, quand elles se prévalaient d'un droit de propriété sur l'un des immeubles élevés sur la parcelle AH n° [Cadastre 7] saisie, ainsi que d'un droit réel de servitude de passage sur cette même parcelle et que ces deux droits avaient été omis dans le procès-verbal descriptif, la cour d'appel a violé les articles 31 du code de procédure civile et L. 213-6 du code des procédures civiles d'exécution ;

2°/ que le tiers dont les droits et obligations sont en discussion dans une procédure de saisie immobilière, a qualité pour élever une contestation ; qu'en ayant dénié toute qualité à intervenir à Mmes [V], au motif inopérant qu'elles contestaient la régularité du cahier des conditions de vente et du procès-verbal de description qui ne portaient que sur la parcelle AH n° [Cadastre 7], alors qu'elles étaient propriétaires d'autres parcelles (AH n° [Cadastre 8] et [Cadastre 14]), quand elles se prévalaient de droits réels sur la parcelle saisie, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles 31 du code de procédure civile et L. 213-6 du code des procédures civiles d'exécution ;

3°/ que la recevabilité d'une intervention volontaire accessoire n'est conditionnée que par l'intérêt de l'intervenant à soutenir les droits de la partie principale ; qu'en ayant jugé irrecevable l'intervention volontaire de Mmes [V], faute, pour elles, de qualité à agir en contestation de la saisie de la parcelle AH n° [Cadastre 7], quand cette intervention qui n'était qu'accessoire n'était conditionnée que par l'intérêt des exposantes à soutenir les droits de leurs parents, afin de conserver les leurs, la cour d'appel a violé les articles 31 et 330 du code de procédure civile, ensemble l'article L. 213-6 du code des procédures civiles d'exécution. »

Réponse de la Cour

13. Par suite du rejet du second moyen, le premier moyen qui fait grief à l'arrêt de rejeter les demandes de Mmes [I] et [Z] [V] au titre de leur intervention volontaire accessoire, est sans objet.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [V] et Mmes [S], [I] et [Z] [V] aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept mai deux mille vingt-trois.