



Sommaire :

CONTRATS DE VENTE.....	2
PROMESSES ET OFFRES DE VENTE.....	3
MANDATS.....	4
OBLIGATIONS DU NOTAIRE	5
COPROPRIETE	6
REGIME DE L'INDIVISION.....	7
BAUX COMMERCIAUX	8
BAUX RURAUX	10
VALEUR DES LOYERS.....	11
ASSURANCES	12
LIQUIDATION JUDICIAIRE	13
SAISIE IMMOBILIERE.....	14

CONTRATS DE VENTE

Appréciation de la rescision pour cause de lésion

La Cour de cassation revient sur l'appréciation de la rescision pour cause de lésion dans le cas d'une vente comportant plusieurs biens.

Cour de cassation, chambre civile 3, 3 novembre 2011 (pourvoi n° 10-19.452), SCI Maria de Treburgen - rejet du pourvoi contre cour d'appel de Rennes, 18 mars 2010

Par un même acte authentique du 12 janv. 2004, Mme X., propriétaire de la parcelle cadastrée C 1850, et la SCI M., représentée par sa gérante, Mme X., propriétaire de la parcelle C 1912, ont vendu aux époux Z. ces deux parcelles pour un prix unique. Alléguant une lésion imputable à une absence de prise en compte du caractère constructible de la parcelle C 1912 depuis le 30 mars 2002, la SCI a assigné les époux Z. en rescision de la vente de cette parcelle.

La cour d'appel de Rennes a débouté la SCI, le 18 mars 2010. Cette dernière fait un pourvoi dans lequel elle fait notamment valoir que dans le cas où une vente d'immeubles a été opérée par deux personnes juridiques distinctes, chacune n'étant propriétaire que de l'un des biens, objet de la vente, dont les prix respectifs ont été mentionnés dans l'acte de vente, l'existence d'une lésion affectant la vente de l'un des immeubles doit être appréciée au regard de ce bien et du prix qui a été mentionné dans l'acte.

La Cour de cassation rejette le pourvoi dans un arrêt rendu le 3 novembre 2011. Elle considère qu'ayant souverainement retenu que la vente des parcelles C 1850 et C1912 portant dans l'intention des vendeurs et des acheteurs sur un ensemble qui était unique et indivisible pour un prix unique, la cour d'appel, qui en a exactement déduit que la preuve de la lésion devait être examinée dans le cadre de la vente de l'ensemble de ces parcelles pour le prix global fixé par l'acte de vente.

La cour d'appel n'était ainsi tenue ni de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, ni de suivre les parties dans le détail de leur argumentation. Elle a pu retenir, après avoir relevé que la SCI ne produisait aucun élément chiffré de nature à remettre en cause les attestations de professionnels de l'immobilier intervenus lors de la vente démontrant que cette dernière s'était opérée au prix du marché, que les faits articulés par la SCI n'étaient pas assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion.

Résolution judiciaire des contrats

Il est possible pour les parties de renoncer par avance au droit de demander la résolution, qui n'est pas d'ordre public, dès lors que la clause de renonciation est non équivoque.

Cour de cassation, 3ème chambre civile, 3 novembre 2011 (pourvoi n° 10-26.203) - rejet du pourvoi contre cour d'appel de Bastia, 8 septembre 2010

Mme X. a vendu un bien immobilier, l'acte stipulant que le prix avait été payé directement au vendeur en dehors de la comptabilité du notaire ainsi que le reconnaissait le vendeur qui en donnait quittance entière et définitive "avec désistement de tous droits de privilège et action résolutoire". Soutenant que le prix n'avait pas été payé, Mme X. a assigné l'acheteur en résolution de la vente.

La cour d'appel de Bastia, par arrêt du 8 septembre 2010, a déclaré les demandes de Mme X. irrecevables. Mme X. se pourvoit en cassation au motif que les parties ne peuvent renoncer par avance au droit de demander la résolution judiciaire du contrat.

La Cour de cassation approuve les juges du fond. Dans un arrêt du 3 novembre 2011, elle retient que l'article 1184 du code civil n'est pas d'ordre public et qu'un contractant peut renoncer par avance au droit de demander la résolution judiciaire du contrat. Au surplus, la clause de renonciation, rédigée de manière claire, précise, non ambiguë et compréhensible pour un profane, était non équivoque.

PROMESSES ET OFFRES DE VENTE

De la distinction entre promesse unilatérale de vente et offre unilatérale de vente

Quelle forme doit revêtir l'acceptation d'une offre de vente et de promesse ?

Cour de cassation, 3ème chambre civile, 19 octobre 2011 (pourvoi n° 10-30.655) - cassation de cour d'appel de Poitiers, 15 janvier 2010 (renvoi devant la cour d'appel de Poitiers autrement composée)

Le 26 juin 2003, les époux X. se sont engagés, par offre unilatérale de vente à vendre par préférence à M. Y. des immeubles pour un prix déterminé, cette offre étant valable jusqu'au 30 juin 2006. Le 26 juin 2006, M. Y. a fait délivrer aux époux X. une sommation valant acceptation. Ceux-ci ne s'étant pas présentés chez le notaire pour signer l'acte authentique, M. Y. les a assignés pour faire déclarer la vente parfaite et obtenir des dommages-intérêts.

La cour d'appel de Poitiers, dans un arrêt du 15 janvier 2010, a dit nul et de nul effet l'acte du 26 juin 2003 faute de "publication" dans les dix jours de son acceptation, et a débouté M. Y. de l'ensemble de ses demandes, au motif qu'en dépit de son intitulé et du fait de l'apposition par M. Y. de sa signature sous la mention "vu et pris connaissance", cet acte devait être analysé comme une promesse unilatérale de vente.

La Cour de cassation censure les juges du fond dans un arrêt du 19 octobre 2011. Elle retient qu'en qualifiant de "promesse unilatérale de vente" le document intitulé "offre unilatérale de vente" et dont aucune disposition ne traduisait le consentement de M. Y., et en retenant que la seule signature de cet acte par M. Y. valait acceptation, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs de l'offre de vente.

MANDATS

Mandat de vente immobilière et clause pénale

L'indemnité pour interdiction prévue dans la clause pénale est due quel que soit le prix de vente.

Cour de cassation, 1ère chambre civile, 20 octobre 2011 (pourvoi n° 10-25.199), société MH Immobilier - cassation de cour d'appel d'Aix-en-Provence, 1er juin 2010 (renvoi devant la cour d'appel de Montpellier)

Par acte du 2 novembre 2007, M. et Mme X. ont donné à la société M. un mandat non exclusif de vente d'un immeuble, au prix de 524.000 €, incluant une commission de 5 %. La société, ayant fait visiter, le 8 mars 2008, le bien aux époux Y. qui en ont ensuite fait l'acquisition par l'intermédiaire d'un autre agent immobilier, a assigné les vendeurs en paiement de la somme de 26.200 € au titre de la clause pénale prévue par le mandat.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence, dans un arrêt du 1er juin 2010, a débouté la société de sa demande, au motif que le mandat litigieux interdisait aux mandants de vendre par l'intermédiaire d'un autre mandataire l'immeuble aux époux Y. aux mêmes conditions, sous peine de clause pénale égale à la commission. Au surplus, les conditions de la vente effectivement conclue étaient différentes de celles du mandat M. et Mme X. ayant accepté d'encaisser 480.000 € au lieu des 497.800 € qu'ils escomptaient percevoir grâce aux diligences de la société M.

La Cour de cassation censure les juges du fond. Dans un arrêt du 20 octobre 2011, elle retient que le mandat stipulait que le mandataire aurait droit à une indemnité forfaitaire, à titre de clause pénale, à la charge du mandant, d'un montant égal à celui de la rémunération toutes taxes comprises du mandataire à défaut de respect de la clause prévoyant que "pendant le cours du présent mandat et de ses renouvellements ainsi que dans les douze mois suivant l'expiration ou la résiliation de celui-ci, le mandant s'interdit de traiter directement ou par l'intermédiaire d'un autre mandataire avec un acheteur présenté à lui par le mandataire ou un mandataire substitué".

La cour d'appel a donc dénaturé, par adjonction d'une condition qu'elle ne comportait pas, les termes clairs et précis de cette clause.

OBLIGATIONS DU NOTAIRE

Vérification de l'origine de propriété : obligations du notaire

Sauf circonstances exceptionnelles, le notaire n'est pas tenu de vérifier l'origine d'une propriété au delà de trente ans.

Cour de cassation, 1ère chambre civile, 17 novembre 2011 (pourvoi n° 10-25.583) - cassation partielle de cour d'appel d'Agen, 17 février 2010 (renvoi devant la cour d'appel de Toulouse)

L'existence d'une servitude conventionnelle créée par acte du 18 mars 1893 grevant les parcelles D 168 et 448 sises sur la commune de Mirepoix ayant été reconnue au profit des parcelles D 169 et 170 appartenant aux consorts X., Mme Z., qui avait acquis la parcelle D 168 par acte du 9 juillet 1999 reçu par son notaire, a recherché la responsabilité de ce dernier pour ne pas en avoir mentionné l'existence dans son titre de propriété.

La cour d'appel d'Agen a jugé le 17 février 2010 que le notaire avait commis une faute.

Après avoir relevé que le notaire avait vérifié qu'il n'existait pas de servitudes concernant les biens vendus, les juges du fond ont retenu que celui-ci ne s'était livré à aucune recherche approfondie ni diligence utile concernant le voisinage le plus proche.

Dans un arrêt du 17 novembre 2011, la Cour de cassation censure les juges du fond. La Haute juridiction judiciaire retient qu'"en déduisant l'insuffisance des vérifications effectuées par le notaire de ce qu'il n'avait pas découvert une servitude figurant dans les actes relatifs à une parcelle voisine de celle dont il avait instrumenté la vente, quand, sauf circonstances exceptionnelles non alléguées en l'espèce, le notaire n'est pas tenu de vérifier l'origine d'une propriété au delà de trente ans", la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.

COPROPRIETE

Vidéosurveillance dans les parties communes sans l'accord des copropriétaires

Un système de vidéosurveillance installé en dehors de tout consentement des copropriétaires étant une entrave au libre exercice de leurs droits sur les parties communes, son installation constitue un trouble manifestement illicite justifiant que soit ordonnée sa dépose.

Cour de cassation, 3ème chambre civile, 11 mai 2011 (pourvoi n° 10-16.967), époux X. c/ syndicat des copropriétaires de La Colline du Scudo lot 36 - rejet du pourvoi contre cour d'appel de Bastia, 24 février 2010

Un syndicat des copropriétaires a assigné en référé les époux X., propriétaires d'une villa, sur le fondement de l'article 809 du code de procédure civile, pour obtenir leur condamnation sous astreinte à l'enlèvement du système de vidéosurveillance et de la lampe à déclenchement automatique qu'ils avaient installé sur leur lot et dirigés vers un chemin, partie commune.

Dans un arrêt du 24 février 2010, la cour d'appel de Bastia a dit que l'installation de leur système de vidéosurveillance constitue un trouble manifestement illicite et a ordonné la dépose du système sous astreinte.

La Cour de cassation rejette le pourvoi des époux X., le 11 mai 2011. La Haute juridiction judiciaire estime, "qu'ayant retenu que les travaux d'installation du système de vidéosurveillance mis en place par les époux X., en dehors de tout consentement donné par les copropriétaires compromettaient de manière intolérable les droits détenus par chacun d'eux dans leur libre exercice de leurs droits sur les parties communes, la cour d'appel a pu en déduire que cette installation constituait un trouble manifestement illicite justifiant que soit ordonnée sa dépose".

REGIME DE L'INDIVISION

Indivision : clause d'accroissement et indemnité d'occupation

La clause d'accroissement est exclusive de l'indivision dès lors qu'il n'y aura jamais eu qu'un seul titulaire du droit de propriété, et tant que la condition du prédécès de l'une des parties n'est pas réalisée, celles-ci n'ont que des droits concurrents.

Cour de cassation, 1ère chambre civile, 9 novembre 2011 (pourvoi n° 10-21.710) - rejet du pourvoi contre cour d'appel de Nancy, 29 avril 2010

Par un arrêt du 29 avril 2010, la cour d'appel de Nancy a condamné un époux à payer à sa femme une indemnité d'occupation égale à la moitié de la valeur locative de l'immeuble qu'ils avaient acquis avant leur mariage et pour lequel ils étaient convenus d'une clause d'accroissement, dite de tontine, prévoyant notamment une jouissance commune pendant leur vie.

Le pourvoi de l'époux est rejeté par la Cour de cassation le 9 novembre 2011. La Haute juridiction judiciaire précise en effet que "la clause d'accroissement est exclusive de l'indivision dès lors qu'il n'y aura jamais eu qu'un seul titulaire du droit de propriété et que, tant que la condition du prédécès de l'une des parties n'est pas réalisée, celles-ci n'ont que des droits concurrents, tel le droit de jouir indivisément du bien".

Ainsi, c'est à bon droit que les juges du fond ont décidé que l'époux, qui avait la jouissance exclusive de l'immeuble, devait une indemnité pour son occupation à son épouse, co-titulaire du droit de jouissance.

BAUX COMMERCIAUX

Bail commercial et liberté de ne pas s'associer

L'annulation pour atteinte à la liberté fondamentale de ne pas s'associer ne fait pas échec au principe des restitutions réciproques que peut impliquer l'annulation d'un contrat exécuté.

Cour de cassation, 3ème chambre civile, 23 novembre 2011 (pourvoi n° 10-23.928), société X. Frères c/ association Les Commerçants du Pôle Sud - cassation partielle de cour d'appel de Rennes, 9 juin 2010 (renvoi devant la cour d'appel de Rennes autrement composée)

La société X., locataire de locaux à usage commercial appartenant à la SCI H., a cessé de régler ses cotisations à l'association P. à laquelle elle avait adhéré en exécution d'une stipulation du bail qui lui en faisait obligation. L'association a assigné la société X. pour la voir condamner à régler l'arriéré échu à ce titre. La locataire, ayant appelé la bailleuse en intervention forcée, a fait valoir la nullité de la stipulation du bail lui faisant obligation d'adhérer ainsi que celle de cette adhésion, et a demandé, à titre reconventionnel, le remboursement de toutes les cotisations versées.

La cour d'appel de Rennes, dans un arrêt du 9 juin 2010, a accueilli cette demande et a rejeté celle de l'association P. tendant à la condamnation de la société X. à lui restituer en équivalent les prestations qui lui avaient été servies, au motif que l'effectivité de la sanction de la nullité absolue affectant la clause du bail contraignant le preneur à adhérer à l'association et l'adhésion elle-même, interdisait à l'association de prétendre à une restitution en équivalent des prestations dont la société X. aurait bénéficié de sa part.

La Cour de cassation censure les juges du fond sur la demande de l'association. Dans un arrêt du 23 novembre 2011, elle retient que l'annulation à raison de l'atteinte à la liberté fondamentale de ne pas s'associer ne fait pas échec au principe des restitutions réciproques que peut impliquer l'annulation d'un contrat exécuté.

De la prescription en matière de baux commerciaux

Les actions concernant les baux commerciaux sont soumises à la prescription biennale.

Cour de cassation, 3ème chambre civile, 23 novembre 2011 (pourvois n° 10-24.163 et 10-27.188) - rejet du pourvoi contre cour d'appel de Versailles, 7 octobre 2010

Par un acte, intitulé "bail professionnel à durée déterminée exclu du champ d'application des baux commerciaux", conclu pour dix ans à compter du 1er avril 2003, M. X. a donné à bail à M. Y. un ensemble immobilier pour l'exercice d'une activité hippique non commerciale. Le 28 janvier 2006, M. Y. a assigné le bailleur pour se voir reconnaître titulaire d'un bail commercial au titre de l'article L. 145-2, 1° du code de commerce. M. X. a, ainsi que les stipulations du bail le lui permettaient, donné congé au locataire pour le 31 mars 2009, lui offrant de régler l'indemnité forfaitaire prévue au bail en pareille circonstance. Le bailleur a reconventionnellement demandé la validation de ce congé.

La cour d'appel de Versailles, dans deux arrêts des 3 juin 2010 et 7 octobre 2010, a déclaré prescrite l'action de M. Y.

Dans un arrêt du 23 novembre 2011, la Cour de cassation approuve les juges du fond. Elle retient que cette action se trouvait prescrite en application de l'article L. 145-60 du code de commerce.

Cession de droit au bail commercial avec déspécialisation

Le commerçant, cumulant retraite de base et activité professionnelle, qui a demandé à faire valoir ses droits à la retraite et entend se retirer de la vie active, dispose de la faculté de céder son droit au bail avec déspécialisation.

Cour de cassation, 3ème chambre civile, 23 novembre 2011 (pourvoi n° 10-25.108) - rejet du pourvoi contre cour d'appel de Pau, 12 juillet 2010

Mme X., locataire de locaux à usage commercial de quincaillerie, droguerie, articles de ménage, appartenant aux conjoints Y., a, se prévalant des dispositions de l'article L. 145-51 du code de commerce, notifié à ceux-ci, son intention de céder son droit au bail à M. Z. pour l'exploitation d'une activité de café restaurant.

Dans un arrêt du 12 juillet 2010, la cour d'appel de Pau a rejeté la demande des bailleurs en nullité de la demande de cession et déspécialisation présentée par Mme X.

La Cour de cassation rejette le pourvoi des bailleurs, le 23 novembre 2011. La Haute juridiction judiciaire estime que, ayant relevé que Mme X. se trouvait en situation de cumul de la retraite de base et d'une activité professionnelle dans les conditions ouvertes par la loi du 21 août 2003 portant réforme des retraites et qu'elle était en mesure de demander à bénéficier de sa retraite complémentaire, la cour d'appel en a déduit à bon droit "qu'elle disposait de la faculté de céder son droit au bail avec déspécialisation, ouverte au commerçant qui, ayant demandé à faire valoir ses droits à la retraite, entend se retirer de la vie active".

BAUX RURAUX

Bail rural et droit de préemption

Le preneur ne bénéficie pas d'un droit de préemption s'il s'agit de biens dont l'aliénation profite à des parents ou alliés du propriétaire jusqu'au troisième degré inclus.

Cour de cassation, 3ème chambre civile, 12 octobre 2011 (pourvoi n° 10-19.285), SCEA du Moulin à Vent - cassation de cour d'appel de Reims, 31 mars 2010 (renvoi devant la cour d'appel de Reims autrement composée)

M. X., propriétaire de terres données à bail à une société civile d'exploitation agricole (SCEA), a conclu avec M. Y. un compromis de vente portant sur ces terres. Le notaire a notifié les conditions de cette vente à la société locataire qui a, en réponse, déclaré vouloir exercer un droit de préemption. Se prévalant du lien de parenté existant entre lui et M. Y., M. X. a contesté le droit de préemption du preneur et s'est opposé à la vente au profit de ce dernier. La SCEA a alors saisi le tribunal paritaire des baux ruraux pour voir dire parfaite la vente intervenue entre elle et M. X.

La cour d'appel de Reims, dans un arrêt du 31 mars 2010, a accueilli cette demande, au motif qu'à supposer que le notaire ait agi au-delà du mandat qui lui avait été donné en procédant à la notification prévue au preneur, la SCEA a pu légitimement croire que ce mandataire agissait en vertu du mandat de M. X. et dans ses limites, sans avoir à le vérifier. Dès lors, la vente résultant de l'offre faite au preneur par M. X. via son mandataire et de l'acceptation de la SCEA dont il a été pris acte est parfaite.

La Cour de cassation censure les juges du fond. Dans un arrêt du 12 octobre 2011, elle retient que nonobstant la notification du projet de vente qui lui est faite, le preneur ne bénéficie pas d'un droit de préemption s'il s'agit de biens dont l'aliénation profite à des parents ou alliés du propriétaire jusqu'au troisième degré inclus.

VALEUR DES LOYERS

Réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué

Lors du renouvellement, le loyer ne peut donner lieu à réévaluation que si la sous-évaluation du loyer est manifeste.

Cour de cassation, 3ème chambre civile, 12 octobre 2011 (pourvois n° 10-20.122), société civile immobilière Hyéroise - cassation de cour d'appel d'Aix-en-Provence, 23 novembre 2009 (renvoi devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée)

Cour de cassation, 3ème chambre civile, 12 octobre 2011 (pourvoi n° 10-21.214), société civile immobilière Hyéroise - rejet du pourvoi contre cour d'appel d'Aix-en-Provence, 12 mars 2010

Une société civile immobilière, propriétaire de logements donnés à bail a, le 29 juin 2006, notifié aux différents locataires une proposition de renouvellement moyennant un loyer réévalué. Les preneurs n'ayant pas accepté le nouveau loyer, elle a saisi la Commission départementale de conciliation puis les a assignés en fixation du prix du bail renouvelé.

Par deux arrêts des 12 mars et 2010 et 23 novembre 2009, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a rejeté la demande de la SCI. Elle a retenu que le bailleur qui a accepté en novembre 2003 que le montant du loyer soit fixé six années plus tard, soit en novembre 2009, à la somme de 585 euros, qui applique tous les ans l'augmentation de loyer par 1/6e et qui rappelle expressément son accord dans son courrier du 15 janvier 2004, ne peut pas sérieusement soutenir que ce loyer est manifestement sous-évalué sauf à mettre à néant l'accord des parties en novembre 2003 et la sécurité des transactions. D'autre part, elle a retenu que les références de locations produites par la SCI portaient sur des contrats de bail qui avaient été conclus moins de trois ans avant la date du renouvellement du bail qu'elle avait consenti aux époux X., en conséquence de quoi la SCI n'établissait pas que le loyer de ces derniers était manifestement sous-évalué à la date de ce renouvellement.

Dans deux arrêts du 12 octobre 2011, la Cour de cassation a jugé que le bailleur n'avait pas rapporté la preuve du caractère manifestement sous-évalué du loyer dès lors que le loyer avait été relevé lors du précédent renouvellement, que l'expert faisait état d'une variation de 23 % sans fournir d'éléments de référence et que les références fournies n'étaient pas pertinentes.

ASSURANCES

Assurance-emprunteur : obligation d'information et devoir d'éclairer

Les motifs de la cour d'appel étaient impropres à établir que les emprunteurs auraient souscrit le contrat d'assurance en cause si la banque avait satisfait à son obligation d'information et à son devoir d'éclairer.

Cour de cassation, chambre commerciale, 27 septembre 2011 (pourvoi n° 10-24.505), Caisse régionale de crédit agricole mutuel (CRCAM) de Normandie - cassation partielle de cour d'appel de Caen, 8 juin 2010 (renvoi devant la cour d'appel de Rouen)

Un couple a conclu avec une banque deux prêts immobiliers et adhéré au contrat d'assurance groupe souscrit par cette dernière auprès d'une compagnie d'assurances. La prise en charge des échéances des prêts sollicitée par les emprunteurs à la suite d'arrêts de travail a été refusée par l'assureur, au motif qu'ils avaient dépassé l'âge à partir duquel la garantie ne jouait plus. Les emprunteurs ont alors assigné la banque en responsabilité.

La cour d'appel de Caen a évalué à 4.000 € le préjudice subi par les emprunteurs résultant des manquements de la banque à son obligation d'annexer à l'acte de prêt la notice prévue à l'article L. 312-9 du code de la consommation et à celle d'éclairer les emprunteurs sur l'adéquation des risques couverts par le contrat d'assurance à leur situation personnelle.

Pour ce faire, les juges du fond ont retenu que, lors de la souscription du contrat, l'assurance invalidité n'avait pas été un souci important pour les emprunteurs et qu'ils y avaient si peu prêté attention que le préjudice résultant de l'insuffisance d'informations ne pouvait consister que dans la perte de la possibilité de choisir d'autres options en cette matière très secondaire à leurs yeux, si l'information avait été suffisamment claire, précise et formalisée dans une notice.

Le 27 septembre 2011, la Cour de cassation censure l'arrêt au visa de l'article 1147 du code civil : elle considère que la cour d'appel s'est déterminée par des motifs impropres à établir que les emprunteurs auraient souscrit le contrat d'assurance en cause si la banque avait satisfait à son obligation d'information et à son devoir d'éclairer.

LIQUIDATION JUDICIAIRE

Liquidation judiciaire et droit de propriété

Conséquences du dessaisissement de plein droit de l'administration et de la disposition des biens sur la disparition du droit de propriété sur l'immeuble indivis, et caractère personnel d'une lettre d'huissier remis au débiteur.

Cour de cassation, chambre commerciale, 25 octobre 2011 (pourvoi n° 10-21.146), Selarl Gauthier A. - cassation partielle de cour d'appel de Paris, 23 janvier 2009 (renvoi devant la cour d'appel de Paris, autrement composée)

M. X. et Mme Y. ont acquis en indivision un terrain sur lequel ils ont édifié un immeuble, puis ont respectivement été mis en liquidation judiciaire, un liquidateur étant désigné.

Le juge-commissaire a autorisé la cession de cet immeuble, tandis que le liquidateur a saisi le juge des référés d'une demande en expulsion de M. X., Mme Y. étant décédée.

La cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 23 janvier 2009, a rejeté l'exception de nullité de l'assignation et ordonné l'expulsion de M. X., au motif que rien ne permet de dire que le liquidateur aurait détourné la lettre de l'huissier de justice adressée à M. X. avisant qu'une copie de l'acte signifié le 27 décembre 2007 avait été déposée en son étude.

Au surplus, la cour retient que si, contrairement à ce qui a été jugé, M. X. étant toujours propriétaire indivis de son immeuble, n'en est pas occupant sans droit ni titre, le liquidateur fait à juste titre valoir que le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire emporte de plein droit, à partir de sa date, dessaisissement pour le débiteur de l'administration et de la disposition de ses biens, même de ceux qu'il a acquis à quelque titre que ce soit, tant que la liquidation judiciaire n'est pas clôturée et que les droits et actions du débiteur concernant son patrimoine sont exercés pendant toute la durée de la liquidation judiciaire par le liquidateur. Enfin, la cour retient qu'il est dans l'intérêt des créanciers de la liquidation judiciaire que cet immeuble soit vendu libre de toute occupation, de sorte que le liquidateur est fondé à demander à M. X. de quitter les lieux.

La cour de cassation censure partiellement les juges du fond. Dans un arrêt du 25 octobre 2011, elle retient d'une part que le dessaisissement de plein droit de l'administration et de la disposition de ses biens par M. X. n'entraîne pas la disparition de son droit de propriété sur l'immeuble indivis litigieux de sorte que le liquidateur n'a pas qualité pour poursuivre l'expulsion de ce dernier avant la réalisation définitive de la cession de cet immeuble. Au surplus, il appartient au liquidateur d'établir qu'il avait effectivement remis au débiteur la lettre de l'huissier de justice qui avait un caractère personnel.

SAISIE IMMOBILIERE

QPC : détermination de la mise à prix en cas de saisie immobilière

Le Conseil constitutionnel a jugé conforme à la Constitution l'article 2206 du code civil relatif à la procédure de la saisie immobilière, notamment la mise à prix initiale du bien saisi et vendu aux enchères.

Conseil Constitutionnel, Décision n° 2011-206 QPC du 16 décembre 2011

L'article 2206 du code civil, relatif à la procédure de la saisie immobilière, organise une étape de l'adjudication en définissant les conditions dans lesquelles est fixée la mise à prix initiale du bien saisi et vendu aux enchères.

Le créancier poursuivant fixe le montant de la mise à prix du bien et, à défaut d'enchères, est déclaré acquéreur pour le montant de la mise à prix. Le débiteur peut demander au juge de fixer une mise à prix plus élevée en rapport avec la valeur de l'immeuble. À défaut d'enchérisseur à ce prix, la vente se fait au prix fixé par l'acquéreur.

Le Conseil constitutionnel a jugé l'article 2206 du code civil conforme à la Constitution.

D'une part, le Conseil constitutionnel a jugé que l'objectif poursuivi de garantir, dans ces conditions, l'aboutissement de la procédure de vente du bien pour que le créancier puisse recouvrer sa créance, constitue un motif d'intérêt général.

D'autre part, le Conseil a relevé les diverses modalités de la procédure de la saisie immobilière qui assurent que l'atteinte portée aux droits du débiteur saisi ne revêt pas un caractère disproportionné au regard du but poursuivi. Le débiteur a notamment le droit d'obtenir l'autorisation de vendre le bien à l'amiable. Les modalités de la vente impliquent que l'adjudication d'office du créancier poursuivant au prix de l'enchère fixée par lui n'intervient qu'à défaut de toute enchère.

Demande de suspension d'une procédure de saisie immobilière

Un jugement qui statue sur les demandes présentées sur le fondement de l'article L. 331-5 du code de la consommation n'est pas susceptible d'appel ou d'opposition.

Cour de cassation, 2ème chambre civile, 29 septembre 2011 (pourvoi n° 10-27.658), société Ge Money bank - cassation partielle sans renvoi de cour d'appel d'Agen, 22 septembre 2010

Sur des poursuites à fins de saisie immobilière exercées par la société G. à l'encontre des époux X., un jugement a accordé aux débiteurs saisis un ultime délai pour procéder à la vente amiable de leur bien et dit, qu'à défaut, la vente forcée du bien interviendra le 13 novembre 2009. Le 3 novembre 2009, la commission de surendettement a sollicité par lettre simple adressée au greffe du tribunal le report de l'adjudication. A l'audience d'adjudication, les époux X. ont sollicité la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de leur situation de surendettement. Par jugement du 13 novembre 2009, le juge de l'exécution a déclaré "irrecevables et infondées" les demandes de la commission de surendettement et des époux X., et a procédé à l'adjudication du bien.

Les époux X. ont interjeté appel du jugement, et la cour d'appel d'Agen, dans un arrêt du 22 septembre 2010, a confirmé le jugement.

Jugeant que les juges doivent relever d'office les fins de non-recevoir d'ordre public lorsqu'elles résultent de l'absence d'ouverture d'une voie de recours, et que le jugement qui statue sur les demandes présentées sur le fondement de l'article L. 331-5 du code de la consommation n'est pas susceptible d'appel ou d'opposition, la Cour de cassation, dans un arrêt du 29 septembre 2011, a censuré les juges du fond.

PANORAMA IMMOBILIER est édité par LegalNews – 7 rue de Clichy 75009 Paris

Directeur de publication : Gaël CHERVET

Directeur de la Rédaction : Arnaud DUMOURIER

Rédaction : Pascale BRETON, Delphine FENASSE et Stéphanie BAERT

Renseignements et abonnements par tél au 01 56 79 89 81 ou par mail communication@legalnews.fr

Abonnement annuel 119 € HT - Prix au n° 12 € HT