



Références

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 15 décembre 1999
N° de pourvoi: 98-13772
Non publié au bulletin

Rejet

Président : M. BEAUVOIS, président

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le pourvoi formé par le Cabinet Guisset, société à responsabilité limitée, dont le siège est ...,

en cassation d'un arrêt rendu le 14 janvier 1998 par la cour d'appel de Montpellier (1re chambre civile, section D), au profit :

1 / de M. Rolland Y...,

2 / de Mme Gislaïne Z..., épouse Y...,

demeurant ensemble, quartier Font Gayou, 83136 Meounes les Montrieux,

3 / de M. Robert X..., demeurant ...,

défendeurs à la cassation ;

En présence du Syndicat des copropriétaires Les Mas de la Mer, dont le siège est bât D 11, 66750 Saint-Cyprien, prise en la personne de son syndic en exercice la société à responsabilité limitée Info Immobilier ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

LA COUR, en l'audience publique du 9 novembre 1999, où étaient présents : M. Beauvois, président, M. Chemin, conseiller rapporteur, Mlle Fossereau, MM. Villien, Cachelot, Martin, Mme Lardet, conseillers, M. Nivôse, Mmes Masson-Daum, Boulanger, conseillers référendaires, M. Baechlin, avocat général, Mlle Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Chemin, conseiller, les observations de la SCP Defrénois et Levis, avocat du Cabinet Guisset, de la SCP Richard et Mandelkern, avocat des époux Y..., les conclusions de M. Baechlin, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur les premier, deuxième et troisième moyens, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 14 janvier 1998), que les époux Y..., demeurant à Marseille puis à Neoules, propriétaires d'un lot dans un immeuble en copropriété à Saint-Cyprien, ont, en raison d'un arriéré impayé de charges de copropriété, fait l'objet d'une procédure de saisie-immobilière après procès-verbal de recherches infructueuses à cette adresse ; que leur lot ayant fait l'objet d'une adjudication au profit de M. X..., acquéreur par jugement du 11 février 1993, ils ont, par acte du 2 novembre 1993, assigné le syndicat des copropriétaires, le syndic, la société cabinet Guisset (cabinet Guisset) et M. X..., en annulation de la vente et restitution du bien, et subsidiairement en condamnation du syndic, à titre personnel, à dommages-intérêts, en réparation de leur préjudice matériel et moral ;

Attendu que le cabinet Guisset fait grief à l'arrêt de le déclarer responsable du préjudice subi par les époux Y..., en raison de la vente forcée de leur bien et de le condamner au paiement de dommages-intérêts, alors, selon le moyen, "1) que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver, qu'il appartient à celui qui prétend qu'une enveloppe contient un document particulier, de prouver que ce document se trouvait effectivement dans le pli adressé ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a renversé la charge de la preuve pesant sur le demandeur, en violation de l'article 1315 du Code civil ; 2) que le changement d'adresse du copropriétaire doit être communiqué au syndic de façon expresse ; qu'il ne peut résulter de la simple mention de l'adresse sur un chèque destiné à payer un arriéré de charges ; qu'un syndic ne peut donc se voir reprocher de ne pas avoir noté l'adresse portée sur le chèque pour en déduire que le copropriétaire avait déménagé ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ; 3) qu'il incombe à l'expéditeur d'une lettre simple de prouver l'envoi et le contenu du pli adressé ; que le cabinet Guisset contestait catégoriquement avoir reçu un quelconque courrier à la date du 17 décembre 1991 ; qu'en se fondant sur un "nouveau courrier" du 17 décembre 1991, sans constater que les époux Y... établissaient que le cabinet Guisset avait reçu ce courrier, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de base légale

au regard de l'article 1315 du Code civil ; 4) que le cabinet Guisset avait expressément fait valoir dans ses conclusions du 30 juin 1995, qu'il avait consulté les services postaux, mais que le transfert de courrier n'était plus opérant après le 31 juin 1991 ; que l'huissier avait consulté la mairie de Marseille et que les listes électorales à Marseille indiquaient encore l'adresse de Marseille pour les années 1992 et 1993 ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel s'est abstenue de répondre aux conclusions du cabinet Guisset, en violation de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ; 5) que la demande des époux Y... tendant à la nullité de la procédure de saisie immobilière ayant été rejetée, la cour d'appel a constaté que le procès-verbal de recherches infructueuses établi le 4 janvier 1993, par la SCP Pastor-Monzo-Rivet, huissier, dont les constatations faisaient foi jusqu'à l'inscription de faux, était nécessairement régulier au regard de l'article 659 du nouveau Code de procédure civile ; qu'en

considérant malgré tout, que le cabinet Guisset ne démontrait pas avoir fait preuve de diligence dans la recherche de la nouvelle adresse des époux Y..., la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, violant ainsi l'article 659 du nouveau Code de procédure civile, ensemble l'article 1382 du Code civil" ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que les époux Y... produisaient aux débats copie du courrier précisant leur nouvelle adresse qui était joint au chèque du 25 mars 1991 portant règlement de certaines charges de copropriété, et que ce courrier avait été réceptionné par le cabinet Guisset puisque ce chèque avait été porté à l'encaissement, la cour d'appel, a, sans inverser la charge de la preuve, et abstraction faite de motifs surabondants, retenu qu'il était établi que le cabinet Guisset avait effectivement reçu le courrier contenant le chèque et la lettre et se trouvait dès lors, en possession de la nouvelle adresse des époux Y... dès le 25 mars 1991 ;

Attendu, d'autre part, que, répondant aux conclusions du syndic relatives à ses propres diligences et sans avoir à répondre à celles relatives aux diligences de l'huissier de justice et à la régularité de son procès-verbal de recherches, la cour d'appel a tiré les conséquences légales de ses constatations, en retenant que le cabinet Guisset avait commis une faute à l'origine du préjudice subi par les époux Y..., en omettant de transmettre à l'huissier de justice chargé de procéder à la signification des actes de la procédure de vente sur saisie immobilière, les éléments d'informations en sa possession depuis la fin du mois de mars 1991, et en privant les époux Y... de toutes les voies de recours en la matière ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen :

Attendu que le cabinet Guisset fait grief à l'arrêt de le déclarer responsable du préjudice subi par les époux Y..., en raison de la vente forcée de leur lot et de le condamner au paiement de dommages-intérêts au titre du préjudice moral, alors, selon le moyen, "1) que les époux Y... n'avaient pas soulevé, dans leurs conclusions d'appel, le moyen tiré d'un quelconque abus de droit de l'agence Guisset ; qu'en relevant d'office un moyen, sans avoir invité les parties à présenter leurs observations, la cour d'appel a violé l'article 16 du nouveau Code de procédure civile ; 2) que la cour d'appel a, par ailleurs, rejeté la demande des époux Y... tendant à voir indemniser la perte du mobilier par la considération, que le mobilier se trouvant dans l'appartement était un mobilier dit "intégré" qui ne faisait jamais l'objet d'une évaluation particulière dans la mesure où il était incorporé à l'immeuble ; que le syndic de copropriété n'était que le mandataire du syndicat de copropriété de la résidence Les Mas de la Mer, dont l'assemblée générale avait décidé par délibération du 22 juillet 1992, d'engager une procédure de saisie immobilière ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé l'article 55 du décret du 17 mars 1967, ensemble l'article 1997 du Code civil" ;

Mais attendu, d'une part, que le cabinet Guisset n'ayant pas invoqué, devant la cour d'appel, pour contester sa responsabilité personnelle quant à l'engagement d'une procédure de saisie immobilière, l'existence d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires et ses obligations de mandataire du syndicat des copropriétaires, le moyen est, de ce chef, nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé, que le cabinet Guisset n'avait pas hésité à recourir à la procédure de vente sur saisie immobilière pour une dette de 3 000 francs en principal, alors qu'il ne contestait pas avoir reçu à la fin de l'année 1991, un courrier des époux Y... sollicitant le report du paiement de charges, et que ce syndic pouvait parfaitement, eu égard, au montant modique de la dette, soit faire pratiquer une saisie mobilière puisqu'il était établi que les lieux étaient garnis d'un mobilier d'une valeur de plus de 8 000 francs, soit une saisie sur compte bancaire, puisqu'il n'était pas contesté ni contestable que ce cabinet avait en sa possession les "coordonnées bancaires" des époux Y..., la cour d'appel, qui était saisie des dénégations du syndic sur l'existence d'un abus de droit, et qui avait indemnisé globalement le préjudice immobilier et mobilier, a, sans violation du principe de la contradiction, et sans se contredire, retenu qu'en recourant à la procédure de vente sur saisie immobilière le cabinet Guisset avait commis un abus de droit et que l'attitude abusive du syndic avait causé à ces copropriétaires un préjudice moral ;

D'où il suit que, pour partie irrecevable, le moyen n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Cabinet Guisset aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la société Cabinet Guisset à payer aux époux Y... la somme de 9 000 francs ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de la société Cabinet Guisset ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf.

Analyse

Décision attaquée : cour d'appel de Montpellier (1re chambre civile section D) , du 14 janvier 1998

Titrages et résumés : (Sur le 4e moyen) COPROPRIETE - Syndic - Responsabilité - Faute - Vente forcée du lot d'un copropriétaire - Action tendant au paiement de charges - Modicité de celles-ci - Possibilité de connaître l'adresse du débiteur.

Textes appliqués :

Code civil 1382

**Legifrance**.gouv.fr

LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Références

**Cour de cassation
chambre civile 2**

Audience publique du jeudi 7 mars 1985

N° de pourvoi: 83-14589

Publié au bulletin

Rejet

Pdt. M. Aubouin, président

Rapp. M. Billy, conseiller rapporteur

Av.Gén. M. Charbonnier, avocat général

Av. demandeur : Me Cossa, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

SUR LE MOYEN UNIQUE : ATTENDU, SELON L'ARRET ATTAQUE QUE DANS UNE POURSUITE DE SAISIE IMMOBILIERE ENGAGEE PAR M. Y... ES QUALITES CONTRE M. X..., LE CAHIER DES CHARGES A ETE DEPOSE AU GREFFE PLUS DE QUARANTE JOURS APRES LA PUBLICATION DU COMMANDEMENT AU BUREAU DES HYPOTHEQUES ;

QUE QUOIQUE REGULIEREMENT SOMME DE PRENDRE CONNAISSANCE DU CAHIER DES CHARGES M. X... N'A SAISI LE TRIBUNAL D'AUCUNE CONTESTATION AVANT L'AUDIENCE PREVUE A L'ARTICLE 690 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE QUI N'A PAS ETE TENUE ;

QU'APRES L'ADJUDICATION DE L'IMMEUBLE SAISIE A LA S.C.I. "LE VAUCLUSE" REGULIEREMENT PUBLIEE AU BUREAU DES HYPOTHEQUES, M. X... A, EN 1981, ASSIGNE M. Y... ET LA S.C.I. , EN NULLITE DE L'ADJUDICATION EN RAISON DE LA DECHEANCE ENCOURUE PAR LE SAISSANT PAR APPLICATION DES ARTICLES 688 ET 715 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE ;

ATTENDU QUE M. X... REPROCHE A L'ARRET D'AVOIR, POUR LE DEBOUTER, RETENU QU'IL N'ETAIT PLUS RECEVABLE A SE PREVALOIR DE CETTE ECHEANCE POUR N'AVOIR PAS PROPOSE CE MOYEN PLUS DE CINQ JOURS AVANT L'AUDIENCE EVENTUELLE, ALORS QUE LA DECHEANCE SPECIALE PREVUE PAR L'ARTICLE 727 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE NE VISERAIT QUE LES MOYENS DE NULLITE CONTRE LA PROCEDURE PRECEDENT CETTE AUDIENCE ET NE SERAIT DONC PAS APPLICABLE A LA DECHEANCE PRESCRITE PAR L'ARTICLE 715 DU MEME CODE EN CAS DE DEPOT TARDIF DU CAHIER DES CHARGES ;

MAIS ATTENDU QUE LA PUBLICATION DU JUGEMENT D'ADJUDICATION EMPORTE PURGE DE TOUS LES VICES DE LA PROCEDURE ANTERIEURE, SAUF LE CAS DE FRAUDE PROUVEE ;

D'OU IL SUIIT QU'ABSTRACTION FAITE DES MOTIFS CRITIQUES ET EN L'ABSENCE D'ALLEGATION DE FRAUDE, LA DECISION SE TROUVE LEGALEMENT JUSTIFIE ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI.

Analyse

Publication : Bulletin 1985 II N. 58 p. 41

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris chambre 1 A , du 3 mai 1983

Titrages et résumés : ADJUDICATION - Saisie immobilière - Jugement d'adjudication - Publication - Effet.

La publication du jugement d'adjudication emporte purge de tous les vices de la procédure antérieure, sauf le cas de fraude prouvée.

PUBLICITE FONCIERE - Adjudication sur saisie - Publication du jugement d'adjudication - Effet - Procédure - Nullité - Action en nullité - Irrecevabilité. SAISIES - Saisie immobilière - Procédure - Nullité - Action en nullité - Action postérieure à la publication du jugement d'adjudication - Irrecevabilité.



Références

**Cour de cassation
chambre civile 2**

Audience publique du jeudi 4 mars 1982

N° de pourvoi: 81-10981

Publié au bulletin

REJET

Pdt M. Derenne, président

Rpr M. Billy, conseiller rapporteur

Av.Gén. M. Charbonnier, avocat général

Av. Demandeur : M. Copper-Royer, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

SUR LE MOYEN UNIQUE, PRIS EN SES DEUX BRANCHES : ATTENDU, SELON LE JUGEMENT RENDU EN DERNIER RESSORT, QU'UN PREMIER JUGEMENT AVAIT SUBROGE LA SOCIETE DE MOBILISATION ET D'AVANCES DANS LES POURSUITES DE SAISIE IMMOBILIERE ENGAGEES PAR LA SOCIETE SOFAL CONTRE LES EPOUX X...;

QUE CEUX-CI ONT FORME TIERCE OPPOSITION A CE JUGEMENT;

ATTENDU QU'ILS REPROCHENT AU JUGEMENT D'AVOIR, POUR REJETER LA TIERCE OPPOSITION, DECIDE QUE LA SOCIETE DE MOBILISATION ET D'AVANCES AVAIT ETE REGULIEREMENT SUBROGEE DANS LES POURSUITES, BIEN QU'ELLE N'EUT JAMAIS SIGNIFIE DE COMMANDEMENT DE PAYER AU DEBITEUR SAISI, ALORS, D'UNE PART, QUE CE COMMANDEMENT SERAIT PRESCRIT OBLIGATOIREMENT PAR L'ARTICLE 2217 DU CODE CIVIL POUR TOUT CREANCIER QUI DESIRE EXECUTER UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE EN PERMETTANT DE VERIFIER LE CARACTERE EXECUTOIRE DU TITRE EN VERTU DUQUEL IL A AGI, AINSI QUE LE MONTANT DE SA CREANCE, ET QUE, D'AUTRE PART, LE TRIBUNAL AURAIT LAISSE SANS REPONSE DES CONCLUSIONS DES EPOUX X... QUI ALLEGUAIENT QUE CETTE ABSENCE DE COMMANDEMENT DE PAYER DE LA PART DE LA SOCIETE LEUR AVAIT CAUSE UN PREJUDICE DU FAIT QU'ILS N'AVAIENT PAS ETE INFORMES DE SON INTENTION D'ENGAGER UNE POURSUITE DE SAISIE IMMOBILIERE;

MAIS ATTENDU QUE L'ARTICLE 722 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE EXIGEANT SEULEMENT DU DEMANDEUR A LA SUBROGATION LA DELIVRANCE, AU CREANCIER SAISSANT, D'UNE SOMMATION DE CONTINUER LES POURSUITES, C'EST A BON DROIT QUE LE TRIBUNAL ENONCE QUE LA DELIVRANCE D'UN COMMANDEMENT, PAR CE DEMANDEUR, AU DEBITEUR SAISI, N'EST EXIGEE PAR AUCUN TEXTE;

QUE LA PROCEDURE ETANT REGULIERE, IL N'AVAIT PAS A RECHERCHER SI LES EPOUX X... JUSTIFIAIENT D'UN GRIEF;

D'OU IL SUIIT QUE LE MOYEN N'EST PAS FONDE;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE LE JUGEMENT RENDU LE 13 NOVEMBRE 1980 PAR LE TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PAU.

Analyse

Publication : Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 2 N. 36

Décision attaquée : Tribunal de grande instance Pau , du 13 novembre 1980

Titrages et résumés : SAISIE IMMOBILIERE - Incident - Demande en subrogation dans les droits du créancier poursuivant - Commandement - Réitération - Nécessité (non).

L'article 722 du Code de procédure civile exigeant seulement du demandeur à la subrogation la délivrance au créancier saisissant d'une sommation de continuer les poursuites, c'est à bon droit qu'un tribunal énonce que la délivrance d'un commandement par ce demandeur au débiteur saisi n'est exigé par aucun texte.

Textes appliqués :

Code de procédure civile 722

