

Cour de cassation, civile,

N° de pourvoi : 21-18456

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Président
Mme Teiller (président)

Avocat(s)
SAS Buk Lament-Robillot, SCP Zribi et Texier

Chambre civile 3

Audience publique du mercredi 08 février 2023

M. [O] [V], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° V 21-18.456 contre l'arrêt rendu le 20 juillet 2020 par la cour d'appel de Nouméa (chambre civile), dans le litige l'opposant à la Caisse de crédit agricole mutuel de Nouvelle-Calédonie, société coopérative à capital variable, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La Caisse de crédit agricole mutuel de Nouvelle-Calédonie a formé un pourvoi incident contre le même arrêt.

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation unique annexé au présent arrêt.

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation unique annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Zribi et Texier, avocat de M. [V], de la SAS Buk Lament-Robillot, avocat de la Caisse de crédit agricole mutuel de Nouvelle-Calédonie, après débats en l'audience publique du 4 janvier 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième 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 (Nouméa, 20 juillet 2020), par jugement du 5 janvier 1998, la Caisse de crédit agricole mutuel de Nouvelle-Calédonie (la CCAM), créancière de M. [K], a été déclarée adjudicataire d'un bien appartenant à celui-ci.
2. Se prévalant d'un acte conclu le 20 août 1995 avec M. [K], M. [V] a assigné la CCAM pour qu'il fût jugé qu'il était propriétaire du bien, voir dire que le jugement vaudrait vente et obtenir des dommages et intérêts.
3. Un jugement du 7 mai 2012 a dit que cet acte s'analysait en une promesse de location-vente d'un bien immobilier, rejeté les demandes de M. [V], jugé qu'il n'était pas occupant sans droit ni titre et rejeté les demandes reconventionnelles de la CCAM.
4. Un arrêt irrévocable du 25 juillet 2013 a confirmé le jugement.
5. M. [V] a saisi le tribunal d'une nouvelle requête tendant à voir juger qu'il était devenu propriétaire du bien.
6. La CCAM a soulevé une fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée.

Examen du moyen

Sur le moyen du pourvoi incident, dont l'examen est préalable

Enoncé du moyen

7. La CCAM fait grief à l'arrêt de rejeter la fin de non-recevoir prise de ce que la demande de M. [V] tendant à être déclaré propriétaire du lot n° C2 se heurte à l'autorité de la chose jugée, alors « que l'autorité de la chose jugée a lieu à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement et qui a été tranché dans son dispositif ; qu'en jugeant, pour rejeter la fin de non-recevoir prise de l'autorité de chose jugée dont il était revêtu, que l'arrêt définitif de la cour d'appel de Nouméa du 25 juillet 2013 n'avait tranché dans son dispositif que la seule question de la nature licite ou illicite de l'occupation de M. [V] et que ses motifs tenant à l'absence de formation du contrat de vente entre le Crédit agricole et M. [V], même s'ils venaient au soutien de la décision, n'avaient pas une telle autorité, la cour d'appel a méconnu l'autorité de chose jugée dont est revêtu l'arrêt précité du 25 juillet 2013 qui avait confirmé le jugement du tribunal de première instance de Nouméa du 7 mai 2012 qui, dans son dispositif, avait expressément débouté M. [V] de ses demandes dont celle par laquelle il avait demandé dans sa requête introductive de dire qu'il était devenu propriétaire du lot C2 du lotissement [Adresse 4], violant ainsi les articles 1351 du code civil dans sa rédaction applicable en Nouvelle-Calédonie et 480 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1351, devenu 1355, du code civil, applicable en Nouvelle-Calédonie, et l'article 480 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie :

8. Aux termes du premier de ces textes, l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité.

9. Aux termes du second, le jugement qui tranche dans son dispositif tout ou partie du principal, ou celui qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident a, dès son prononcé, l'autorité de chose jugée relativement à la contestation qu'il tranche. Le principal s'entend de l'objet du litige tel qu'il est déterminé par l'article 4.

10. Pour écarter la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée, l'arrêt retient que le jugement du 7 mai 2012 et l'arrêt confirmatif définitif du 25 juillet 2013 ont tranché dans leur dispositif la seule question de la nature licite ou illicite de l'occupation de M. [V] et que les motifs de l'arrêt tenant à l'absence de formation d'un contrat de vente entre la CCAM et M. [V] n'ont pas l'autorité de la chose jugée.

11. En statuant ainsi, alors que l'arrêt précité, intervenu dans une instance opposant M. [V] à la CCAM, a, dans son dispositif, rejeté la demande principale de M. [V] tendant à être déclaré propriétaire du bien objet du présent litige en vertu de l'acte conclu le 20 août 1995, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

12. Tel que suggéré par le pourvoi incident, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 1er, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

13. La cassation prononcée n'implique pas, en effet, qu'il soit à nouveau statué sur le fond.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le moyen du pourvoi principal, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il réforme le jugement en ce qu'il a constaté que la demande de M. [V] tendant à être déclaré propriétaire du lot n° C2 du lotissement [N] provenant du morcellement [Adresse 5] à Païta se heurtait à l'autorité de la chose jugée et en ce qu'il rejette la demande de M. [V] aux fins de voir juger qu'il est devenu propriétaire de ce lot, l'arrêt rendu le 20 juillet 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Condamne M. [V] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. [V] ;

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 huit février deux mille vingt-trois. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Zribi et Texier, avocat aux Conseils, pour M. [V]

M. [O] [V] fait grief à l'arrêt :

de l'Avoir débouté de sa demande tendant à être déclaré propriétaire du lot n° C2 du lotissement [N], provenant du morcellement [R], [Adresse 5], à [Localité 3], et de sa demande de dommages-intérêts, d'avoir ordonné, en conséquence, que M. [V] devra quitter et rendre libres les lieux qu'il

occupe à [Localité 3], lot n°C2 du lotissement [N], provenant du morcellement [R], [Adresse 5], dans les deux mois suivant la signification, à défaut de quoi, il en sera expulsé à ses frais, risques et périls, ainsi que tous occupants de son chef, et ce, par toutes voies et moyens de droit et même avec l'assistance de la force publique si besoin est, assortit l'expulsion de la fixation d'une astreinte laquelle commencera à courir à compter du 1er jour suivant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la signification qui sera faite du présent arrêt, dit que cette astreinte sera fixée à 10 0000 FCFP par jour de retard,

1°) ALORS QU'en relevant d'office le moyen suivant lequel le contrat de location-vente en date du 20 août 1995 n'aurait pas été opposable à la Caisse de Crédit Agricole Mutuel de Nouvelle-Calédonie dès lors que cette dernière n'aurait pas repris les engagements du vendeur, M. [K], sans inviter préalablement les parties à faire valoir leurs observations sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'en remettant en cause l'opposabilité de l'acte de location-vente à la banque, qui n'était pas contestée par les parties, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige et ainsi violé l'article 4 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE le contrat de bail consenti par le débiteur avant la vente, qu'elle soit amiable ou forcée, est opposable à l'acquéreur dès lors qu'il est authentique ou a date certaine et que l'acquéreur avait connaissance de ce bail ; que la cour d'appel a constaté l'existence d'un contrat de location-vente en date du 20 août 1995, soit antérieurement à l'adjudication sur saisie immobilière du 5 janvier 1998 et il n'était pas soutenu que l'adjudicataire n'en aurait pas eu connaissance ; qu'en retenant néanmoins, pour débouter M. [V] de sa demande d'exécution forcée des clauses de l'acte de location-vente, que cet acte ne pouvait pas être opposé à la Caisse de Crédit Agricole Mutuel de Nouvelle-Calédonie qui n'avait pas repris les engagements du vendeur stipulés dans l'acte du 20 août 1995, quand il ressortait de ses propres constatations que ce contrat avait une date certaine, antérieure à la date de l'adjudication, et qu'il n'était pas contesté que l'adjudicataire en avait eu connaissance, de sorte qu'il lui était opposable, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1743 du code civil applicable à la Nouvelle-Calédonie ;

4°) ALORS QUE le contrat de bail consenti par le débiteur avant la vente, qu'elle soit amiable ou forcée, est opposable à l'acquéreur dès lors qu'il est authentique ou à date certaine ; qu'il n'est pas nécessaire que l'acquéreur reprenne les engagements du vendeur ; qu'en jugeant le contraire et en considérant, pour débouter M. [V] de sa demande d'exécution forcée des clauses de l'acte de location-vente, que la banque ne pouvait pas être recherchée par M. [V] à raison de l'exécution forcée des clauses de cet acte auquel la banque n'était pas partie, en ce que la Caisse de Crédit Agricole Mutuel de Nouvelle-Calédonie n'avait pas repris les engagements du vendeur stipulés dans l'acte du 20 août 1995, la cour d'appel, qui a ajouté une condition à la loi, a violé l'article 1743 du code civil applicable à la Nouvelle-Calédonie. Moyen produit au pourvoi incident par la SAS Buk Lament-Robillot, avocat aux Conseils, pour la Caisse de crédit agricole mutuel de Nouvelle-Calédonie

La CCAM de Nouvelle-Calédonie fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir réformé le jugement en ce qu'il a constaté que la demande de M. [V] tendant à être déclaré propriétaire du lot n° C2, du lotissement [N] provenant du morcellement [Adresse 5] à Païta, se heurte à l'autorité de la chose jugée ;

ALORS QUE l'autorité de la chose jugée a lieu à l'égard de ce qui fait l'objet d'un jugement et qui a été tranché dans son dispositif ; qu'en jugeant, pour rejeter la fin de non-recevoir tirée de

l'autorité de chose jugée dont il était revêtu, que l'arrêt définitif de la cour d'appel de Nouméa du 25 juillet 2013 n'avait tranché dans son dispositif que la seule question de la nature licite ou illicite de l'occupation de M [V] et que ses motifs tenant à l'absence de formation de contrat de vente entre le Crédit Agricole et M. [V], même s'ils venaient au soutien de la décision, n'avaient pas une telle autorité, la cour d'appel a méconnu l'autorité de chose jugée dont est revêtu l'arrêt précité du 25 juillet 2013 qui avait confirmé le jugement du tribunal de première instance de Nouméa du 7 mai 2012 qui, dans son dispositif, avait expressément débouté M [V] de ses demandes dont celle par laquelle il avait demandé dans sa requête introductive de dire qu'il était devenu propriétaire du lot C2 du lotissement [Adresse 4], violant ainsi les articles 1351 du code civil dans sa rédaction applicable en Nouvelle-Calédonie et 480 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie.