

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 17-16764

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Chauvin (président), président

SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot,
avocat(s)

Cassation

Audience publique du jeudi 4 octobre 2018

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

Donne acte aux consorts X... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre Mme F... A... et M. Z... ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1589 du code civil, ensemble l'article L. 641-9 du code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, (Nouméa, 3 novembre 2016), que la société Mary-Laure Gastaud, ès qualités de liquidateur judiciaire de M. Z..., autrefois dénommé G..., faisant valoir qu'il ressortait d'un état sur transcription délivré par la conservation des hypothèques de Nouméa que ce dernier était propriétaire avec Mme A..., son ex-épouse, d'une propriété formant le lot n° 4 d'un lotissement, a assigné ses occupants, M. et Mme X..., en expulsion ; que ceux-ci se sont prévalus de leur qualité de propriétaires de l'immeuble ;

Attendu que, pour autoriser le liquidateur judiciaire à faire procéder à l'expulsion de M. et Mme X..., l'arrêt retient que ni la « donation » du 2 juillet 1995, ni « le compromis de vente » du 8 juillet 1996 dont ils se prévalent n'ont été enregistrés, qu'aucun n'a acquis date certaine au sens de l'article 1328 du code civil antérieurement au jugement du 3 octobre 2001 ayant prononcé la liquidation judiciaire de M. Z... et entraîné son dessaisissement, que la vente alléguée est inopposable à la procédure collective et que le liquidateur est en droit d'appréhender le bien en cause ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses propres constatations que l'action introduite par la société Gastaud, ès qualités, avait pour objet la conservation des droits des co-indivisaires et que, conformément à l'article L. 641-9 du code de commerce, le liquidateur exerçait les droits et

actions du débiteur dessaisi concernant son patrimoine, de sorte qu'il ne pouvait être considéré comme un tiers aux actes en cause, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 3 novembre 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa, autrement composée ;

Condamne la société Gastaud, ès qualités, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Gastaud ès qualités à payer aux consorts X... la somme de 3 000 euros ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre octobre deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat aux Conseils, pour les consorts X....

Les époux X... font grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir autorisé la Selarl Gastaud, ès qualités, à défaut de départ volontaire dans les 45 jours de la signification de la décision, à faire procéder à leur expulsion et à celle de tout occupant de leur chef du lot n° 4 du lotissement des Maraîchers à [...] et de les avoirs condamnés à payer à la Selarl Gastaud une indemnité mensuelle d'occupation de 80 000 F CFP à compter du 20 décembre 2011 ;

AUX MOTIFS QUE par acte reçu le 10 janvier 1989 par Me B..., notaire à Nouméa, M. C... a vendu à M. Z..., qui portait alors le patronyme G..., et à Mme A..., son épouse, un terrain situé commune de [...], lieudit « [...] » d'une superficie approximative de 14 a 93 ca, formant le lot n° 4 du lotissement des Maraîchers ; que cet acte a été transcrit à la conservation des hypothèques de Nouméa le 30 janvier 1989, volume n° 1935.15 ; que pour s'opposer à la demande d'expulsion, M. et Mme X... affirment être devenus propriétaires par usucapion, leur titre résidant dans un « acte de donation » daté du 2 juillet 1995, confirmé par un « compromis de vente » du 8 juillet 1996 ; que le premier acte est rédigé comme suit : « Par la présente, moi G... René, né le [...] à Tiga, déclare donner à Monsieur X... Jean-Marie et à son épouse Mme X... Sarah, née D..., un terrain d'une superficie de 15 ares 42 ainsi que les constructions qui sont édifiées, sis au lot n° 4, lotissement des Maraîchers. Cet acte se faisant devant témoin en l'étude de Maître B... chez qui le dossier est enregistré. Cet acte est également destiné à la BCI en ce qui concerne une saisie immobilière, et je demande à cet organisme de bien vouloir changer le titre de propriété et de faire un acte rectificatif au nom de X... Jean-Marie et Sarah à la fin de l'échéance. » ; que l'acte du 8 juillet 1996 dispose : « Je soussigné G... René propriétaire du terrain lotissement des Maraîchers, lot n° 4[...]], certifie avoir reçu ce jour, le 8 juillet 1996 de Monsieur X... Jean-Marie et son épouse, X... H... Monique, la somme de sept millions quatre cent vingt mille F CFP (7 420 000 F CFP) pour l'achat du terrain ci-dessus mentionné y compris la maison de 169 m² » ; mais attendu que la prescription acquisitive abrégée instituée par l'article 2272 du code civil ne peut bénéficier à celui qui a acquis du véritable propriétaire ; que dès lors, M. et Mme X..., qui

affirment tenir leurs droits sur le lot n° 4 du lotissement des Maraîchers, c'est-à-dire de l'un des propriétaires indivis, ne sont pas fondés à invoquer l'usucapion de ce bien pour pallier l'éventuelle inefficacité de leur titre ; que ni l'acte du 2 juillet 1995, ni celui du 8 juillet 1996 ont été enregistrés ; qu'il n'est pas prétendu qu'une des parties à ces actes serait décédée avant le 3 octobre 2001 ; qu'en conséquence, aucun des actes invoqués par les intimés n'a acquis date certaine au sens de l'article 1328 du code civil, antérieurement au jugement du 3 octobre 2001 ayant entraîné le dessaisissement de M. Z... ; que la vente alléguée est inopposable à la procédure collective et le liquidateur est en droit d'appréhender le bien litigieux en sollicitant l'expulsion des époux X..., qui sont occupants sans droit ni titre ;

1./ ALORS QU'une promesse synallagmatique de vente, qui vaut vente lorsqu'il y a consentement des parties sur la chose et le prix et est opposable au vendeur, l'est également au liquidateur de ce dernier qui exerce les droits et actions du débiteur dessaisi et agit pour faire valoir ses droits patrimoniaux, quand bien même elle n'a pas été passée par acte authentique et n'a pas été enregistrée ; que dès lors, en retenant, pour considérer que la vente consentie par M. Z... aux époux X... était inopposable à la procédure collective, que la promesse synallagmatique de vente du 8 juillet 1996 n'avait pas été enregistrée, la cour d'appel, qui s'est fondée sur une circonstance inopérante dans la mesure où le liquidateur de M. Z... exerçait les droits et actions de ce dernier et n'était donc pas un tiers, a violé, ensemble, les articles 1589 du code civil et L. 641-9 du code de commerce ;

2./ ALORS, en tout état de cause, QUE la passation d'un acte de vente immobilière en la forme authentique a pour objet de permettre sa publication, dont le défaut n'est sanctionné par l'inopposabilité de l'acte qu'à l'égard des seuls tiers qui, sur le même immeuble, ont acquis, du même auteur des droits concurrents en vertu d'actes ou de décisions soumises à la même obligation de publicité et effectivement publiés ; que dès lors, en retenant que dans la mesure où elle n'avait pas été enregistrée, la promesse synallagmatique de vente consentie par M. Z... aux époux X... le 8 juillet 1996 était inopposable à la procédure collective, laquelle était en droit d'appréhender le bien resté dans le patrimoine de M. Z..., propriétaire en vertu d'un acte authentique du 10 janvier 1989 publié le 30 janvier 1989, la cour d'appel a violé l'article 30-1 de la loi du 4 janvier 1955.