

Par arrêt de la 3^{ème} Chambre Civile la Cour de Cassation le 6 juin 2007, utilisant une formule laminaire qui sent son arrêt de principe, décide que le débiteur saisi qui obtient l'annulation de l'adjudication n'est pas dispensé d'introduire une action en revendication contre l'adjudicataire pour recouvrer la qualité de propriétaire et solliciter une indemnité d'occupation.

Cela voudrait dire que la nullité de l'adjudication n'a d'effet qu'entre le poursuivant et le débiteur saisi mais pas à l'égard de l'adjudicataire alors que celui-ci doit cependant être appelé à la procédure.

Cour de Cassation
Chambre civile 3
Audience publique du 6 juin 2007

N° de pourvoi : 06-12795

Publié au bulletin

Président : M. WEBER

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 moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 12 janvier 2006), rendu sur renvoi après cassation (Civ.1, 8 février 2005, pourvoi 02-20.139), qu'un arrêt irrévocable du 21 février 1995 ayant ordonné la nullité de la vente sur adjudication d'un immeuble appartenant à M. X..., ce dernier a fait assigner La Poste, sous-acquéreur de l'immeuble et la Caisse régionale de garantie des notaires, en paiement d'une indemnité d'occupation ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors, selon le moyen :

1 / que la nullité d'un jugement d'adjudication emporte l'effacement rétroactif de la vente et rétablit le débiteur saisi dans ses droits de propriétaire ; qu'il en résulte que l'adjudicataire de l'immeuble ou son ayant-droit qui perd son titre du fait de l'annulation de l'adjudication, doit restituer l'immeuble au débiteur saisi, sans que ce dernier soit tenu d'exercer une quelconque action en revendication ; qu'en jugeant néanmoins qu'il appartenait à M. X... d'agir en revendication à l'encontre de La Poste, ayant cause de l'adjudicataire dont le titre avait été anéanti et qui se trouvait elle-même, de plein droit, privée de titre de propriété, la cour d'appel a violé l'article 1304 du code civil ;

2 / que l'adjudicataire de l'immeuble dont le titre a été annulé, ou son ayant cause dont le titre a été anéanti par voie de conséquence, doit verser au propriétaire de l'immeuble une indemnité d'occupation pour la période pendant laquelle il a, en connaissance de l'action en nullité introduite contre le jugement d'adjudication, occupé l'immeuble dont il est réputé

n'avoir jamais été le propriétaire ; qu'en déboutant néanmoins M. X... de sa demande de paiement d'une indemnité d'occupation et de dommages-intérêts à l'encontre de La Poste, qui avait occupé l'immeuble saisi à compter du 5 février 1988, après l'introduction de l'action en nullité de l'adjudication par M. X..., la cour d'appel a violé l'article 1234 du code civil ;

3 / que l'adjudicataire de l'immeuble dont le titre a été annulé, ou son ayant-cause dont le titre a été anéanti par voie de conséquence, doit verser au propriétaire de l'immeuble une indemnité d'occupation à compter de la date à laquelle la décision annulant l'adjudication a acquis force de chose jugée ; qu'en déboutant néanmoins M. X... de sa demande de paiement d'une indemnité d'occupation et de dommages-intérêts à l'encontre de La Poste tandis qu'elle constatait que le jugement d'adjudication dont La Poste tirait ses droits avait été annulé par arrêt de la cour d'appel de Nîmes du 21 février 1995, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1234 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que La Poste disposant d'un titre la constituant propriétaire, il appartenait à M. X... d'introduire le cas échéant une action en revendication pour recouvrer effectivement sa qualité de propriétaire, la cour d'appel en a exactement déduit que sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation ne pouvait être accueillie ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne M. X... à payer la somme de 2 000 euros à la Caisse régionale de garantie des notaires de la cour d'appel de Limoges ; rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six juin deux mille sept.

Décision attaquée : cour d'appel de Riom (audience solennelle) 2006-01-12