

Références

**Cour de cassation
chambre civile 2**

Audience publique du jeudi 27 février 2020

N° de pourvoi: 18-19174

Publié au bulletin

Cassation

M. Pireyre (président), président

Me Le Prado, SCP Alain Bénabent , SCP Sevaux et Mathonnet, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

CIV. 2

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 27 février 2020

Cassation

M. PIREYRE, président

Arrêt n° 235 F-P+B+I

Pourvoi n° P 18-19.174

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 27 FÉVRIER 2020

1°/ M. V... F...,

2°/ Mme S... O..., épouse F...,

domiciliés tous deux chez Mme P... O..., [...] ,

ont formé le pourvoi n° P 18-19.174 contre l'arrêt rendu le 30 avril 2018 par la cour d'appel de Basse-Terre (2e chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Bestin Realty, société anonyme, dont le siège est [...]),

2°/ à Mme K... E..., domiciliée [...] ,

3°/ à la société Claridge, société civile immobilière, dont le siège est [...] ,

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Leroy-Gissinger, conseiller, les observations de la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat de M. et Mme F..., de la SCP Alain Bénabent, avocat de la société Bestin Realty, de Me Le Prado, avocat de Mme E..., et l'avis de M. Girard, avocat général, après débats en l'audience publique du 22 janvier 2020 où étaient présents M. Pireyre, président, Mme Leroy-Gissinger, conseiller rapporteur, Mme Martinel, conseiller doyen, et Mme Thomas, greffier de chambre,

la deuxième 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.

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article L. 321-4 du code des procédures civiles d'exécution ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'un bien appartenant à la société Claridge, loué à M. et Mme F... selon bail du 15 septembre 2008, à effet au 1er septembre 2008, a été adjugé le 16 septembre 2014, à la société Bestin Realty, créancier poursuivant, faute d'enchère ; que le jugement d'adjudication, rejetant une contestation de M. et Mme F..., a relevé que le procès-verbal de description et le « procès-verbal d'apposition de placard » mentionnaient que le bien faisait l'objet d'un bail ; que le 6 décembre 2014, cette société a fait délivrer à M. et Mme F... et à la société Claridge un commandement de quitter les lieux et que le 8 juillet 2015, un huissier de justice a procédé à leur expulsion en présence de la force publique ; que la société Claridge et M. et Mme F... ont saisi un juge de l'exécution afin de voir annuler les opérations d'expulsion ;

Attendu que, pour juger que M. et Mme F... n'avaient aucun droit propre à opposer à la société Bestin Realty lors de l'expulsion de la société Claridge et ordonner la vente des biens inventoriés dans le procès-verbal d'expulsion, l'arrêt retient que le contrat de bail venu à expiration au 31 août 2014 n'avait pu se reconduire tacitement du fait de la saisie opérée par la société Bestin Realty sur l'immeuble suivant commandement du 4 mars 2013 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la délivrance d'un commandement valant saisie immobilière n'interdit pas la conclusion d'un bail ou la reconduction tacite d'un bail antérieurement conclu, et que le bail, même conclu après la publication d'un tel commandement est opposable à l'adjudicataire qui en a eu connaissance avant l'adjudication, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 avril 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ; 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 Basse-Terre, autrement composée ;

Condamne la société Bestin Realty aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept février deux mille vingt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat aux Conseils, pour M. et Mme F...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que les époux F... n'avaient aucun droit propre à opposer à la SA Bestin Realty lors de l'expulsion de la S.C.I. Claridge le 8 juillet 2015, et ordonné la vente des biens

inventoriés dans le procès-verbal d'expulsion et d'avoir ainsi débouté Monsieur et Madame F... de leurs conclusions tendant à l'annulation de la procédure d'expulsion suivie à la leur rencontre, ainsi qu'à la condamnation de la société adjudicataire et de l'huissier instrumentaire à leur payer des dommages et intérêts pour expulsion illégale et d'avoir condamné les époux F..., in solidum avec la S.C.I. Claridge, à payer à la société Bestin Realty la somme de 10 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Aux motifs que, sur l'inexistence d'un titre d'occupation des époux F..., opposable à la SA Bestin Realty après jugement d'adjudication du 16 septembre 2016, selon l'article L.321-2 du code des procédures civiles d'exécution, l'acte de saisie rend l'immeuble indisponible et restreint le droit de jouissance et d'administration du saisi ; que l'article L.321-4 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que : « Les baux consentis par le débiteur après l'acte de saisie sont, quelle que soit leur durée, inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen » ; qu'en l'espèce, les époux F... se prévalent d'un contrat de bail que leur a consenti à la S.C.I. Claridge le 15 septembre 2008 à effet du 1er septembre 2008 pour une durée de six ans renouvelable par tacite reconduction ; que la SA Bestin Realty soutient qu'il s'agirait d'un bail frauduleux curieusement signé par le gérant de la société Claridge, M V... F..., à son propre profit, quatre jours après la dénonciation de l'inscription d'hypothèque qu'elle a prise sur la villa le 11 septembre 2008 ; qu'en tout état de cause, ce contrat de bail venu à expiration au 31 août 2014 n'a pu se reconduire tacitement du fait de la saisie opérée par la SA Bestin Realty sur l'immeuble suivant commandement du 4 mars 2013, validée par le jugement d'orientation du juge de l'exécution de Basse-Terre du 29 avril 2014 ; qu'à la date du jugement d'adjudication du 16 septembre 2016 , les époux F... ne disposaient donc d'aucun titre d'occupation opposable à l'adjudicataire ; que sur la validité de la procédure d'expulsion, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi et de tous occupants de son chef en vertu des articles L.322-13 et R.322-64 du code des procédures civiles d'exécution ; que la SA Bestin Realty a fait délivrer un commandement de quitter les lieux le 6 décembre 2014 à la société Claridge ; que l'expulsion a eu lieu suivant procès-verbal du 8 juillet 2015 en présence de la force publique et le procès-verbal d'expulsion avec inventaire des biens garnissant les lieux a été dénoncé à la S.C.I. Claridge le 11 juillet 2015 avec assignation à comparaître devant le juge de l'exécution ; que cette procédure d'expulsion est parfaitement valable tant en ce qui concerne la société Claridge qu'en ce qui concerne les époux F..., occupants du chef de cette dernière.

Alors, de première part, que Monsieur et Madame F... faisaient valoir en leurs écritures d'appel, délaissées de ce chef, que le juge de l'exécution ne pouvait déclarer inopposable le renouvellement du bail d'habitation à leur profit sur le bien saisi au créancier poursuivant et adjudicataire, sans méconnaître les dispositions de l'article R.121-1 alinéa 2 du code des procédures civiles d'exécution et modifier le dispositif de la décision de justice servant de fondement aux poursuites, qui avait en l'occurrence rejeté la contestation déduite de ce que leur bail n'avait pas été pris en compte, considérant dès lors celui-ci comme nécessairement opposable à l'adjudicataire à la date de l'adjudication ; que la cour d'appel qui n'a pas répondu à ce chef pertinent des écritures d'appel des exposants a, par la même, entaché son arrêt d'un défaut de réponse à conclusions et l'a privé de motifs en violation de l'article 455 du code de procédure civile.

Alors, de deuxième part, que la délivrance d'un commandement de saisie ne fait pas obstacle à la conclusion d'un bail par le propriétaire saisi, ni a fortiori à la reconduction ou au renouvellement de ce bail après la date de ce commandement, qui seront opposables à l'adjudicataire dès lors que celui-ci en avait connaissance du bail avant l'adjudication ; qu'en estimant que la saisie faisait en soi obstacle à la reconduction tacite du bail conclu antérieurement à celle-ci, la cour d'appel a violé les articles L.321-2 et L.321-4 du code des procédures civiles d'exécution ;

Alors, de troisième part, que, de surcroît, l'article L.321-4 code des procédures civiles d'exécution, qui déclare inopposables au créancier poursuivant et à l'acquéreur les baux consentis par le débiteur après l'acte de saisie, ne saurait faire obstacle, ni rendre inopposable au créancier poursuivant et à l'acquéreur la reconduction tacite ou le renouvellement du bail se produisant de plein droit en l'absence de toute initiative du bailleur ; qu'en estimant le contraire, la cour d'appel a une nouvelle fois méconnu les articles L.321-2 et L.321-4 du code des procédures civiles d'exécution.

Et alors, enfin, subsidiairement, qu'en statuant de la sorte, sans constater que Monsieur et Madame F... ne remplissaient pas les conditions prévues par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 pour pouvoir bénéficier, en l'absence de congé qui leur avait été délivré dans les formes et délais prévus par l'article 15 du même texte, de la reconduction ou du renouvellement tacite de leur bail, la cour d'appel a en tout hypothèse privé sa décision de base légale au regard de l'article L.321-4 du code des procédures civiles d'exécution ;

ECLI:FR:CCASS:2020:C200235

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Basse-Terre , du 30 avril 2018