

## RÉSUMÉ :

Il résulte des articles 1743 du code civil et 684 de l'ancien code de procédure civile que le bail, même conclu après la publication d'un commandement valant saisie immobilière, est opposable à l'adjudicataire qui en a eu connaissance avant l'adjudication

Texte intégral

Cassation

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C200053

Formation de diffusion : F B

numéros de diffusion : 53

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 2

LM

COUR DE CASSATION

-----

Audience publique du 16 janvier 2025

Cassation

Mme MARTINEL, président

Arrêt n° 53 F-B

Pourvois n°

A 21-17.794

E 21-21.340 JONCTION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

-----  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
-----

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 JANVIER  
2025

I. La société Agence des remparts, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° A 21-17.794 contre l'arrêt n° RG : 18/08818 rendu le 8 avril 2021 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-8), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société [Localité 5] View, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 4], venant aux droits de la société NIH Côte d'Azur SCOA,

2°/ à Mme [L] [M], domiciliée [Adresse 7],

3°/ à la société BNP Paribas Personal Finance, société anonyme, dont le siège est [Adresse 1],

4°/ à la société BTSG<sup>2</sup>, société civile professionnelle, prise en la personne de M. [K] [F], en qualité de liquidateur judiciaire de la société [G],

5°/ à la société BTSG<sup>2</sup>, société civile professionnelle, prise en la personne de M. [K] [F], en qualité de liquidateur judiciaire de la société Outback,

la société BTSG<sup>2</sup> ayant son siège [Adresse 3],

6°/ à la société GM, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 6], prise en la personne de M. [S] [R], en qualité de liquidateur judiciaire de la société Corsica Red, défenderesses à la cassation.

II. Mme [L] [M] a formé le pourvoi n° E 21-21.340 contre le même arrêt, dans le litige l'opposant :

1°/ à la société [Localité 5] View, société par actions simplifiée, venant aux droits de la société NIH Côte d'Azur SCOA,

2°/ à la société BTSG<sup>2</sup>, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 3], prise en la personne de M. [K] [F], en qualité de liquidateur judiciaire de la société Corsica Red, de la société [G] et de la société Outback,

3°/ à la société Agence des remparts, société à responsabilité limitée,

4°/ à la société BNP Paribas Personal Finance, société anonyme,

défenderesses à la cassation.

Les demanderesses aux pourvois invoquent, chacune à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation.

Les dossiers ont été communiqués au procureur général.

Sur le rapport de Mme Latreille, conseiller référendaire, les observations de la SCP Claire Leduc et Solange Vigand, avocat de la société Agence des remparts, de la SAS Buk Lament-Robillot, avocat de Mme [M], de la SCP Ohl et Vexliard, avocat de la société Antibes View, venant aux droits de la société NIH Côte d'Azur, et l'avis de M. Adida-Canac, avocat général, après débats en l'audience publique du 27 novembre 2024 où étaient présentes Mme Martinel, président, Mme Latreille, conseiller référendaire rapporteur, Mme Durin-Karsenty, conseiller doyen, et Mme Sara, 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.

#### Jonction

1. En raison de leur connexité, les pourvois n° A 21-17.794 et E 21-21.340 sont joints.

#### Intervention volontaire

2. Il est donné acte à la société [Localité 5] View, venant aux droits de la société NIH Côte d'Azur, de son intervention volontaire.

#### Désistement

3. Il est donné acte à Mme [M] de son désistement partiel du pourvoi n° E 21-21.340 en tant qu'il est dirigé contre la société BTSG<sup>2</sup>, représentée par M. [F] en qualité de liquidateur judiciaire des sociétés Corsica Red, [G] et Outback, la société BNP Paribas Personal Finance et la société Agence des remparts.

#### Faits et procédure

4. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 avril 2021) et les productions, après que des poursuites aux fins de saisie immobilière ont été initiées en 1994 par la société BNP Paribas Personal Finance à l'encontre de la société Marina Leisure Industries Ltd, celle-ci a conclu, le 1er janvier 2001, divers baux avec les sociétés [G] et Agence des remparts, dont le créancier poursuivant a sollicité judiciairement la nullité.

5. Par jugement d'adjudication du 11 octobre 2012, la société NIH Côte d'Azur a été déclarée adjudicataire du bien loué.

6. Le 24 mai 2017, une ordonnance rendue par le juge-commissaire d'un tribunal de commerce a autorisé le liquidateur judiciaire de la société [G] à céder le fonds de commerce de la société Corsica Red, à laquelle elle avait consenti le 3 septembre 2013 un contrat de location gérance, à Mme [M].

7. Par jugement du 9 avril 2018, un tribunal de grande instance a débouté la société NIH Côte d'Azur de sa demande de nullité des baux consentis le 1er janvier 2001 entre la société Marina Leisure

Industries Ltd et les sociétés [G] et Agence des remparts, d'une part, et entre les sociétés [G] et Agence des remparts, d'autre part, et du bail commercial cédé par le liquidateur judiciaire de la société [G] à Mme [M], a déclaré sans objet les demandes d'expulsion et a précisé que la société Agence des remparts était redevable d'un loyer envers la société NIH Côte d'Azur.

8. Par déclaration du 25 mars 2018, la société NIH Côte d'Azur a relevé appel de cette décision.

9. Par acte authentique du 29 février 2024, la société NIH Côte d'Azur a cédé le bien immobilier litigieux à la société [Localité 5] View, avec subrogation de l'acquéreur dans tous les droits et actions du vendeur à l'encontre des locataires ou occupants, notamment dans la perception de toutes sommes que ces derniers pourraient être amenés à devoir y compris au titre des arriérés de loyers dus à ce jour ou au titre des indemnités d'occupation non recouvrées à cette date.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi n° A 21-17.794

Enoncé du moyen

10. La société Agence des remparts fait grief à l'arrêt de prononcer la nullité des baux consentis le 1er janvier 2001 entre la société Marina Leisure Industries Ltd et les sociétés [G] et Agence des remparts, d'une part, et entre les sociétés [G] et Agence des remparts, d'autre part, d'ordonner son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef sans terme ni délai et de condamner la société Agence des remparts à payer à la société NIH Côte d'Azur une indemnité d'occupation de 2 000 euros par mois à compter du 11 octobre 2012, date de l'adjudication et jusqu'à libération complète et effective des lieux, alors « que si 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, le bail, même conclu après la publication d'un commandement aux fins de saisie immobilière, est opposable à l'adjudicataire qui en a eu connaissance avant l'adjudication ; qu'en retenant, pour prononcer la nullité des baux conclus par la société Agence des Remparts le 1er janvier 2001 et ordonner son expulsion, qu'il importe peu que l'adjudicataire ait eu connaissance de l'existence de ces baux avant le jugement d'adjudication prononcé

le 11 octobre 2012, la cour d'appel a violé l'article 1743 du code civil, ensemble l'article L. 3214 du code des procédures civiles d'exécution. »

#### Réponse de la Cour

Vu les articles 1743 du code civil et 684 de l'ancien code de procédure civile, applicable au litige :

11. Aux termes du premier de ces textes, si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier, le métayer ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine.

12. Aux termes du second, les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement valant saisie immobilière peuvent être annulés, et ceux postérieurs au commandement doivent l'être si dans l'un ou l'autre cas, les créanciers ou l'adjudicataire le demandent.

13. Il résulte de ces dispositions 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.

14. Pour prononcer la nullité des baux consentis le 1er janvier 2001, l'arrêt retient que le fait que l'adjudicataire ait été informé par un dire au cahier des charges en date du 17 septembre 2012, dénoncé le 18 septembre 2012, est inopérant et ne saurait constituer une acceptation de cette situation irrégulière.

15. En statuant ainsi, alors qu'ayant constaté que l'adjudicataire avait eu connaissance du bail avant l'adjudication, la cour d'appel, qui ne pouvait que constater l'opposabilité de ce bail à l'adjudicataire, a violé les textes susvisés.

#### Portée et conséquences de la cassation

16. En application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation du chef de dispositif de l'arrêt prononçant la nullité des baux consentis le 1er janvier 2001 entre la société Marina Leisure Industries Ltd et les sociétés [G] et Agence des remparts et entre les sociétés [G] et Agence des remparts entraîne la cassation de tous les autres chefs de dispositif de l'arrêt, qui s'y rattachent par un lien de dépendance nécessaire.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les griefs du pourvoi n° E 21-21.340, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 avril 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence autrement composée ;

Condamne la société [Localité 5] View, venant aux droits de la société NIH Côte d'Azur, la société BNP Paribas Personal Finance, la société BTSG<sup>2</sup>, représentée par M. [F] en qualité de liquidateur judiciaire tant de la société [G] que de la société Outback, et la société GM, représentée par M. [R] en qualité de liquidateur judiciaire de la société Corsica Red, aux dépens ;

En application de 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 seize janvier deux mille vingt-cinq.

**Décision attaquée : Cour d'appel Aix-en-Provence B1 2021-04-08 (Cassation)**