Cour de cassation

Chambre civile 2

Audience publique du 6 juin 2013

N° de pourvoi: 12-19.116

ECLI:FR:CCASS:2013:C200895

Publié au bulletin

Rejet

Mme Flise (président), président

Me Le Prado, SCP Ortscheidt, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 20 février 2012), que la SARL Zanex ayant été déclarée adjudicataire d'un immeuble saisi à l'encontre de la SCI 4F, elle a demandé à un tribunal de grande instance de lui déclarer inopposables les baux consentis sur l'immeuble et d'ordonner l'expulsion de la SCI 4F, de la SARL Bati tradi et de M. et Mme X... ;

Attendu que la SARL Zanex fait grief à l'arrêt de dire que le bail du 25 août 2006 souscrit entre la SCI 4F et la société Bati tradi est opposable à la SARL Zanex et de la débouter de sa demande d'expulsion de cette société et de tous occupants de son chef, soit M. et Mme X... alors, selon le moyen, que le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi ; que le bail commercial conclu antérieurement à l'adjudication n'est opposable à l'adjudicataire que si ce dernier en a eu lui-même connaissance antérieurement à l'adjudication ; qu'en se bornant à constater en l'espèce « la réalité du bail et son antériorité au commandement valant saisie immobilière », sans avoir égard au fait, pourtant constaté par le premier juge, que « le titre de bail en date du 25 août 2006 n'a été porté à la connaissance des parties intéressées à la saisie, ni lors de la visite des lieux par l'huissier qui a établi le procès-verbal descriptif, ni lors de l'audience d'orientation, ni même lors de l'audience d'adjudication, il n'est pas fait état d'une communication de pièces en ce sens à la partie poursuivante avant la date de la saisie... », et sans vérifier que la SARL Zanex, adjudicataire, ait eu connaissance de ce bail antérieurement à l'adjudication, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 2198, 2199 et 2210 du code civil, devenus les articles L. 321-2, L. 321-4 et L.

322-13 du code des procédures civiles d'exécution ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par des motifs non critiqués, que la réalité du bail, dont elle relevait qu'étant inférieur à une durée de douze ans il n'était pas soumis à publicité foncière pour son opposabilité, et son antériorité à la signification du commandement valant saisie immobilière étaient établies, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, justifié sa décision au regard des textes susvisés ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SARL Zanex aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à la SCI 4F, la SARL Bati tradi et M. et Mme X... la somme globale de 2 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six juin deux mille treize.
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour la société Zanex

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef,

D'AVOIR dit que le bail du 25 août 2006 souscrit entre la SCI 4F et la SARL BAT TRADI est opposable à la SARL ZANEX et D'AVOIR débouté la SARL ZANEX de sa demande d'expulsion de la SARL BATI TRADI et de tout occupant de son chef, soit M. Jean-Pierre X... et son épouse Mme Josseline Y...,

AUX MOTIFS QUE « la Sari Bâti Tradi se prévaut d'un acte sous seing privé de bail conclu avec la SCI 4 F le 26 août 2006, soit à une date antérieure à la délivrance du commandement de saisie du 12 octobre 2007 ; l'examen de cet acte révèle qu'il s'agit d'un bail commercial à destination d'une activité, générale de bâtiment, maçonnerie, gros oeuvre, charpente, couverture, métallerie, carrelage, placo-plâtre enduit, façade, expressément soumis aux dispositions de l'article 145 et suivants du code de commerce portant sur les locaux située lieudit Boulbène Route de Ramiers, ... (31) comprenant un bureau de 10 m2, des bureaux de 20 m2, de parties communes (hall d'entrée, cuisine, toilettes) une salle d'exposition de 100 m2 au soussol, trois entrepôts de surface

successives, 100m2,150 m2 et 185 m2 approximativement, ainsi qu'un maison d'habitation et ses annexes (piscine, buanderie, garage terrasse) accessoires des locaux loués à usage commercial, ainsi que le droit d'utiliser avec ses employés et clients 20 emplacements extérieurs pour parking, pour une durée de 9 ans à compter du 1er septembre 2006, moyennant un loyer annuel de 14.400 €, tenant compte de travaux et avances effectués sur ce bien d'un montant de 80.470,05 €, soit 14.400 € par mois soit 1.200 € par mois dont 800 € pour la partie à usage professionnel et 400 € pour la partie à usage d'habitation ; cet acte a été régulièrement signé par M. X... en sa qualité de gérant et donc de représentant légal de chacune des deux sociétés ; antérieur de plus d'un an à la délivrance du commandement de saisie, il fait suite à de précédentes conventions relatives au même bien immobilier conférant un titre d'occupation à la Sarl Bâti Tradi : - soit en qualité de preneur commercial le 27/02/2002 pour l'entrepôt de 185 m2 et le 2 janvier 2006 pour 10 emplacements de parking, - soit en qualité de locataire gérant du fonds de commerce de traitement de charpentes, démoussage, hydrofusage, remaniement de toitures, de la Sari La Dalle Alu Ariégeoise suivant acte du 22 décembre 2003 autorisé par ordonnance du président du tribunal de grande instance de Toulouse du 10 6 novembre 2003 comprenant le droit au bail des locaux d'exploitation souscrit par cette société avec la SCI 4 F le 2 janvier 2001 portant sur un entrepôt de 100 m2 et un bureau de 20 m3 puis à compter du 21 décembre 2005 en qualité de preneur par suite de la dissolution anticipée sans liquidation de la Sari La Dalle Alu Ariégeoise et transmission de la totalité des parts sociales à son associé unique, la Sarl Bâti Tradi, suivant procès-verbal d'assemblée générale enregistré le 27/12/2005 ; une autre partie des locaux avait, par acte sous seing privé du 22 août 2001, été donnée à bail commercial 3-6-9 ans à la Sarl Concept de Constructions Lauragaise et Ariégoise portant sur un bureau de 120 m2 mais cette société a fait l'objet le 25 juin 2004 d'un jugement de redressement judiciaire converti le 10 septembre 2004 en liquidation judiciaire ; tous ces actes précédents sont versés aux débats ; ils sont également mentionnés sur la proposition de rectification suite à la vérification de comptabilité de la SCI 4 F en date du 28 décembre 2004 ; ils figurent, d'ailleurs, expressément dans le bail du 25 août 2006 en préambule avec la mention qu' "en raison de la multiplicité de baux désormais réunis dans le patrimoine de la Sari Bâti Tradi, il convenait de les synthétiser par le présent bail afin de clarifier Ses locaux occupés parla Sari Bâti Tradi" ; dans son rapport du 24 septembre 2008 au tribunal de commerce sur "le bilan économique et social et le projet de plan de continuation" de la Sari Bâti Tradi effectivement adopté par cette juridiction, Me Mequinion désigné par le jugement d'ouverture de son redressement judiciaire du 15 octobre 2007 sur assignation de l'Urssaf indique qu'elle occupe les locaux en vertu de ce bail commercial 3-6-9 consenti par la SCI 4 F dont il reprend les caractéristiques ; au vu de ces données, la réalité du bail et son antériorité au commandement valant saisie immobilière est suffisamment établie ; s'agissant d'un bail d'une durée inférieure à douze années, il n'est pas soumis à publicité foncière pour son opposabilité ; le jugement qui a déclaré ce bail inopposable à la Sari Zanex et ordonné l'expulsion du preneur, la Sari Bâti Tradi sera donc infirmé sur ce point ... » (arrêt p.7 à 9 § Sur l'expulsion),

ALORS QUE le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi ; que le bail commercial conclu antérieurement à l'adjudication n'est opposable à l'adjudicataire que si ce dernier en a eu lui-même connaissance antérieurement à l'adjudication ; qu'en se bornant à constater en l'espèce « la réalité du bail et son antériorité au commandement valant saisie immobilière », sans avoir égard au fait, pourtant constaté par le premier juge, que « le titre de bail en date du 25 août 2006 n'a été porté à la connaissance des parties intéressées à la saisie, ni lors de la visite des lieux par l'huissier qui a établi le procès verbal descriptif, ni lors de l'audience d'orientation, ni même

lors de l’audience d’adjudication, il n’est pas fait état d’une communication de pièces en ce sens à la partie poursuivante avant la date de la saisie... », et sans vérifier que la SARL ZANEX, adjudicataire, ait eu connaissance de ce bail antérieurement à l’adjudication, la Cour d’appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 2198, 2199 et 2210 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d’appel de Toulouse , du 20 février 2012