

Le : 16/12/2013

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 26 novembre 2013

N° de pourvoi: 12-25412

ECLI:FR:CCASS:2013:C301408

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Barthélemy, Matuchansky et Vexliard, SCP Laugier et Caston, SCP Richard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 21 juin 2012), que par jugement du 10 juin 2010, statuant sur les poursuites de la société Le Crédit lyonnais (le Crédit lyonnais), M. et Mme X... ont été déclarés adjudicataires d'un appartement occupé par M. et Mme Y... ; que ces derniers se prétendant occupants de bonne foi ont déclaré se substituer aux acquéreurs en application de l'article 10-II de la loi du 31 décembre 1975 ; que M. et Mme X... les ont assignés en annulation de cette déclaration ; que le Crédit lyonnais est intervenu à l'instance ;

Attendu que M. et Mme Z... font grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen, que lorsque la vente d'un local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication ; qu'à défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut déclarer se substituer à l'adjudicataire ; qu'il est indifférent, pour la mise en œuvre de ce droit à substitution, que l'adjudication soit consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie de l'immeuble par lots ; qu'en décidant néanmoins que les lots qui avaient fait l'objet de l'adjudication ayant déjà fait l'objet de plusieurs ventes, de sorte que l'adjudication n'était pas consécutive à la division initiale de l'immeuble, la déclaration de substitution était entachée de nullité, la cour d'appel a violé

l'article 10, II, de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu, par motifs propres, que le locataire ou l'occupant de bonne foi ne peut exercer le droit de substitution prévu par l'article 10-II de la loi du 31 décembre 1975 qu'à la condition que l'adjudication soit consécutive à la division initiale de l'immeuble et relevé, par motifs adoptés, que l'immeuble avait fait l'objet, suivant acte du 24 mai 1948, d'un règlement de copropriété contenant l'état descriptif de division et que l'état hypothécaire révélait huit ventes ou partages intervenus depuis lors, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que l'adjudication n'était pas consécutive à la division initiale de l'immeuble et que M. et Mme Z... ne disposaient pas du droit de se substituer aux acquéreurs ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme Z... à payer à M. et Mme X... la somme globale de 3 000 euros et à la société Le Crédit Lyonnais la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de M. et Mme Z... ;

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

Moyen produit par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Z....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir annulé la déclaration de substitution adressée par Monsieur et Madame Z... au Juge -de l'exécution du Tribunal de grande instance de Paris le 30 août 2010, ayant pour objet les lots n° 17 et 21 de l'immeuble sis 75 ter avenue de Wagram, à Paris, adjugé à Monsieur et Madame X... par jugement du 10 juin 2010 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE les moyens développés par les époux Z... au soutien de leur appel ne font de réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs exacts que la Cour adopte, sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion si situant au niveau d'une simple argumentation ; qu'à ces justes motifs il sera ajouté, sans qu'il soit besoin de s'interroger sur la validité formelle de la déclaration de substitution, que le locataire ou l'occupant de bonne foi ne peut exercer

le droit de substitution ouvert par l'article 10-II de la loi du 31 décembre 1975 qu'à la condition que l'adjudication soit consécutive à la division initiale de l'immeuble ; qu'au cas d'espèce, les époux Z... ne contestent pas que l'adjudication n'est pas consécutive à la division initiale de l'immeuble, de sorte qu'ils ne peuvent prétendre disposer du droit de substitution prévu par le texte précité ; qu'en conséquence, le jugement entrepris doit être confirmé en ce qu'il a annulé la déclaration de substitution reçue le 3 septembre 2010 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE les époux Z... entendent se prévaloir des dispositions de l'article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation qui dispose que lors de la vente d'un immeuble par adjudication, le locataire ou occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication et qu'à défaut de convocation, il peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire ; que toutefois, le texte susvisé ne s'applique que dans le cadre de ventes consécutives à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots ; qu'en l'espèce, l'immeuble litigieux, situé 75 ter avenue de Wagram à Paris-17e, a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division suivant acte authentique du 24 mai 1948 et l'état hypothécaire révèle huit ventes ou partages intervenus depuis lors, dont la dernière au profit de la SNC OTF ; que dans ces conditions, la déclaration de substitution adressée au greffe du juge de l'exécution du Tribunal de grande instance de Paris le 30 août 2010 par les époux Z... est nulle ;

ALORS QUE lorsque la vente d'un local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication ; qu'à défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut déclarer se substituer à l'adjudicataire ; qu'il est indifférent, pour la mise en oeuvre de ce droit à substitution, que l'adjudication soit consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie de l'immeuble par lot ; qu'en décidant néanmoins que les lots qui avaient fait l'objet de l'adjudication ayant déjà fait l'objet de plusieurs ventes, de sorte que l'adjudication n'était pas consécutive à la division initiale de l'immeuble, la déclaration de substitution était entachée de nullité, la Cour d'appel a violé l'article 10, II, de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 21 juin 2012