4 décembre 1984

Cour de cassation

Pourvoi nº 82-11.970

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

TIERCE OPPOSITION - personne pouvant l'exercer - partie représentée à l'instance (non) - sous - locataire - représentation par le locataire principal - baux emphyteotiques - location - décision contre le locataire principal - tierce - opposition - moyens identiques à ceux invoqués par celui - ci - irrecevabilité - ayant cause - ayant cause invoquant les seuls moyens de son auteur

Est à bon droit déclarée irrecevable la tierce opposition formée par un locataire de locaux édifiés par le bailleur sur un terrain que celui-ci avait pris en location, contre l'arrêt retenant la nature emphytéotique du bail du terrain, dès lors, d'une part que le contrat de sous-location créant des obligations réciproques à exécution successive, la Cour d'appel n'avait pas à s'expliquer sur la date à laquelle étaient nés les droits du sous-locataire pour admettre la représentation de ce sous-locataire à l'instance, et dès lors d'autre part, que la qualité du sous-locataire pour former tierce opposition - distincte de son intérêt à agir - ne dépendant que de la qualification du bail initial de terrain, les moyens soulevés par ce sous-locataire n'étaient pas différents de ceux invoqués par le locataire lors de l'instance ayant donné lieu à la qualification contestée.

Texte de la **décision**

SUR LE MOYEN UNIQUE : ATTENDU SELON L'ARRET ATTAQUE (AIX-EN-PROVENCE, 20 JANVIER 1982) QUE LA SOCIETE INDUSTRIELLE IMMOBILIERE NEVERS COTE D'AZUR (SIINCA) ETAIT TITULAIRE D'UNE CONVENTION LOCATIVE DE NATURE COMMERCIALE QUI LUI AVAIT ETE CONSENTIE EN 1935 PAR M. X..., AUX DROITS DUQUEL SE SONT TROUVES SUCCESSIVEMENT M. ET MME Y..., SUR DES LOCAUX EDIFIES PAR M. X... SUR UN TERRAIN QUI LUI AVAIT ETE DONNE A BAIL PAR LA COMMISSION ADMINISTRATIVE DES HOSPICES CIVILS DE NICE, EN 1931, POUR UNE DUREE DE CINQUANTE ANS ;

QUE LE BAIL DE 1935 A ETE RENOUVELE EN DERNIER LIEU EN 1972 ;

QUE LE PROPRIETAIRE DU TERRAIN A DEMANDE LA LIBERATION DES LIEUX LOUES POUR LE 31 MARS 1982 EN INVOQUANT UN ARRET DU 24 FEVRIER 1955 QUI, STATUANT SUR UNE DEMANDE EN REVISION DU LOYER L'AYANT OPPOSEE A M. X... ET AUX EPOUX Y..., AVAIT RETENU LA NATURE EMPHYTEOTIQUE DU BAIL DE 1931 ;

QUE LA SIINCA A FORME TIERCE OPPOSITION A CET ARRET ;

ATTENDU QUE CETTE SOCIETE FAIT GRIEF A L'ARRET D'AVOIR DECLARE IRRECEVABLE SA TIERCE OPPOSITION, ALORS, SELON LE MOYEN, "1°/ QUE SELON L'ARTICLE 583 PARAGRAPHE 2 DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE, TOUT AYANT CAUSE EST RECEVABLE A FORMER TIERCE-OPPOSITION A LA DECISION RENDUE EN FRAUDE DE SES DROITS ;

QU'EN L'ESPECE, LA SIINCA A EXPRESSEMENT FAIT VALOIR QU'ELLE AVAIT ETE TENUE DANS L'IGNORANCE DE SA PRETENDUE QUALITE DE SOUS-LOCATAIRE DE M. Y... PUIS DE SON EPOUSE, LESQUELS LUI ETAIENT AU CONTRAIRE TOUJOURS APPARUS EN QUALITE DE PROPRIETAIRE DES IMMEUBLES LOUES DONT ILS N'ETAIENT EN REALITE EUX-MEMES QUE LOCATAIRES (ASSIGNATION EN TIERCE-OPPOSITION, 1ERE PAGE, IN FINE) CONCLUSIONS SIGNIFIEES LE 29 DECEMBRE 1980, P. 2 PARAGRAPHE 5) ;

QUE SAISIE D'UN TEL MOYEN D'OU IL RESULTAIT QUE LA SIINCA AVAIT ETE TROMPEE SUR LA NATURE ET LA CONSISTANCE DU DROIT QU'ELLE TENAIT DE SES BAILLEURS, LA COUR D'APPEL AURAIT DU RECHERCHER SI LA DECISION DE 1955 FRAPPEE DE TIERCE-OPPOSITION N'AVAIT PAS ETE RENDUE EN FRAUDE DES DROITS DE LA SOCIETE SIINCA ;

QUE FAUTE DE CETTE RECHERCHE NECESSAIRE, L'ARRET MANQUE DE BASE LEGALE AU REGARD DE L'ARTICLE 583 PARAGRAPHE 2 DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE ;

2°/ QU'EN DECLARANT QU'AUCUN DES OPPOSANTS NE DEMONTRE, NI MEME NE PRETEND QUE L'ARRET DU 24 FEVRIER 1955 A ETE RENDU EN FRAUDE DE LEURS DROITS, LA COUR D'APPEL A DENATURE LES CONCLUSIONS PAR LESQUELLES LA SIINCA A FAIT VALOIR QU'ELLE AVAIT ETE TENUE DANS L'IGNORANCE DE SA PRETENDUE QUALITE DE SOUS-LOCATAIRE DE M. Y..., PUIS DE SON EPOUSE, LESQUELS S'ETAIENT AU CONTRAIRE TOUJOURS PRESENTES EN QUALITE DE PROPRIETAIRES DES IMMEUBLES DONT IL EST APPARU SEULEMENT EN 1978 QU'ILS N'ETAIENT QUE LOCATAIRES (ASSIGNATION, 1ERE PAGE, IN FINE ;

CONCLUSIONS SIGNIFIEES LE 29 DECEMBRE 1980, P.2 PARAGRAPHE 5) ;

QU'IL RESULTAIT DE LA QUE LA SIINCA AVAIT ETE VICTIME D'UNE FRAUDE ;

QU'AINSI L'ARRET A DENATURE LES CONCLUSIONS SUSVISEES ET VIOLE L'ARTICLE 4 DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE ;

3°/ QUE SELON L'ARTICLE 583 PARAGRAPHE 1 DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE, TOUT PERSONNE QUI Y A INTERET EST RECEVABLE A FORMER TIERCE-OPPOSITION SI ELLE N'A PAS ETE REPRESENTEE A LA DECISION QU'ELLE

ATTAQUE ;

QU'UN AYANT-CAUSE A TITRE PARTICULIER QUI A ACQUIS SES DROITS AVANT LA DECISION LITIGIEUSE RENDUE EN SON ABSENCE N'A PU ETRE REPRESENTE A CELLE-CI PAR SON AUTEUR ET PEUT EN CONSEQUENCE FORMER TIERCE-OPPOSITION ;

QU'EN L'ESPECE, LA SIINCA A SOUTENU, CONFORMEMENT AUX PRINCIPES SUSVISES, QUE L'ANTERIORITE (20 MAI 1935 DE SON DROIT PAR RAPPORT A LA DECISION DU 24 FEVRIER 1955 EXCLUAIT QU'ELLE PUT ETRE REPRESENTEE A CETTE DERNIERE PAR SON AUTEUR QUI DU RESTE L'AVAIT TROMPEE SUR SA QUALITE (CONCLUSIONS SIGNIFIEES LE 29 SEPTEMBRE 1981, P. 4 IN FINE) QUE LA COUR D'APPEL N'A PAS REPONDU A CE MOYEN PEREMPTOIRE ET A VIOLE L'ARTICLE 455 DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE ;

4°/ QU'IL RESULTE DE LA COMBINAISON DES ARTICLES 22 DU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953 ET 583 PARAGRAPHE 1 DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE QU'UN SOUS-LOCATAIRE EST UN TIERS AU SENS DE L'ARTICLE 583 PARAGRAPHE 1 DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE S'IL NE DISPOSE PAS D'UNE ACTION DIRECTE CONTRE LE PROPRIETAIRE ;

QUE LA COUR D'APPEL NE POUVAIT DES LORS DENIER LA QUALITE DE TIERS A UN SOUS-LOCATAIRE N'AYANT - SELON ELLE - AUCUN LIEN DE DROIT DIRECT AVEC LE BAILLEUR (ARRET P. 6 PARAGRAPHE 1) ;

QU'ELLE A AINSI VIOLE L'ARTICLE 583 PARAGRAPHE 1 DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE ;

5°/ QU'IL RESULTE DE LA COMBINAISON DES ARTICLES 22 DU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953 ET 583 PARAGRAPHE 2 DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE QU'UN SOUS-LOCATAIRE INVOQUE UN MOYEN PROPRE DE NATURE A RENDRE RECEVABLE SA TIERCE OPPOSITION S'IL SE PREVAUT D'UN DROIT DIRECT A L'ENCONTRE DU BAILLEUR ;

QUE LA COUR D'APPEL NE POUVAIT DES LORS DEDUIRE L'ABSENCE DE DROIT DIRECT DE LA SIINCA DU SEUL FAIT DE L'ABSENCE DE CONCOURS DU BAILLEUR AUX PRETENDUES SOUS-LOCATIONS SANS RECHERCHER, COMME IL LUI AVAIT ETE DEMANDE, SI LEDIT BAILLEUR N'AVAIT PAS TACITEMENT AGREE LES LOCATIONS LITIGIEUSES ;

QUE FAUTE DE CETTE RECHERCHE NECESSAIRE, L'ARRET MANQUE DE BASE LEGALE AU REGARD DES TEXTES SUSVISES,
6°/ QU'AUX TERMES DE L'ARTICLE 583, PARAGRAPHE 2, DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE SONT RECEVABLES EN LEUR TIERCE OPPOSITION LES AYANTS-CAUSE D'UNE PARTIE QUI INVOQUENT DES MOYENS QUI LEUR SONT PROPRES ;

QU'EN L'ESPECE, POUR REJETER L'EXISTENCE DES "MOYENS PROPRES", LAQUELLE DOIT ETRE APPRECIEE PAR RAPPORT A

LA QUALITE DE LA PARTIE QUI S'EN PREVAUT, L'ARRET ATTAQUE S'EST FONDE SUR UNE PRETENDUE IDENTITE DES MOYENS SOULEVES PAR LA SIINCA AVEC LES MOYENS QUI AURAIENT ETE PRESENTES PAR SON AUTEUR LORS DE L'INSTANCE AYANT ABOUTI A L'ARRET DE 1955 FRAPPE DE TIERCE-OPPOSITION ;

QU'AINSI LA COUR D'APPEL A VIOLE PAR FAUSSE INTERPRETATION L'ARTICLE 583-2 DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE, 7°/ QU'EN SE BORNANT A DECLARER QUE LES MOYENS PRESENTES PAR LE TIERS-OPPOSANT ETAIENT IDENTIQUES A CEUX QUI AVAIENT ETE PRESENTES PAR SON AUTEUR, SANS PROCEDER A L'ANALYSE SPECIFIQUE DESDITS MOYENS, LA COUR D'APPEL N'A PAS DONNE DE BASE LEGALE A SA DECISION AU REGARD DE L'ARTICLE 583-2 DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE, 8°/ QU'EN DEDUISANT L'IDENTITE DES MOYENS DE L'IDENTITE DES DEMANDES, LESQUELLES ETAIENT EN REALITE DIFFERENTES COMME AYANT PORTE, EN CE QUI CONCERNE L'ARRET FRAPPE DE TIERCE-OPPOSITION, SUR LA REVISION DES LOYERS D'UN BAIL COMMERCIAL, ET, EN CE QUI CONCERNE L'ARRET ATTAQUE, SUR LA NATURE JURIDIQUE DU BAIL DE 1931, LA COUR D'APPEL A DERECHEF MECONNU LES TERMES DU LITIGE ET VIOLE LES ARTICLES 4 ET 5 DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE" ;

MAIS ATTENDU, D'UNE PART, QUE DANS SES CONCLUSIONS SIGNIFIEES LE 29 SEPTEMBRE 1981, LA SIINCA INDIQUAIT QU'IL N'ETAIT PAS QUESTION DE FRAUDE DANS LE CAS D'ESPECE, MAIS QU'ELLE INVOQUAIT DES MOYENS PROPRES ;

QUE LE MOYEN TIRE DE SA FRAUDE CONTREDIT DONC CELUI QU'ELLE SOUTENAIT DEVANT LA COUR D'APPEL ;

ATTENDU, D'AUTRE PART, QUE LE CONTRAT DE SOUS-LOCATION CREANT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES A EXECUTION SUCCESSIVE ENTRE LES PARTIES, L'ARRET N'AVAIT PAS A S'EXPLIQUER SUR L'ANTERIORITE DE LA NAISSANCE DES DROITS DE SOUS-LOCATAIRE DE LA SIINCA PAR RAPPORT A L'ARRET FRAPPE DE TIERCE-OPPOSITION ;

ATTENDU, ENFIN, QUE SI LA SIINCA AVAIT INTERET A FAIRE TIERCE-OPPOSITION EN VUE DE SE PREVALOIR A L'EGARD DU PRORRIETAIRE D'UN DROIT DIRECT AU RENOUVELLEMENT DE SON BAIL, LA QUALITE REQUISE PAR L'ARTICLE 583, ALINEA 2, DU NOUVEAU CODE DE PROCEDURE CIVILE NE POUVAIT TROUVER SA SOURCE QUE DANS UN MOYEN AYANT TRAIT A LA QUALIFICATION MEME DU BAIL DE 1931 ;

QUE DES LORS, L'ARRET, QUI RELEVE EXACTEMENT QUE LES MOYENS DES SOUS-LOCATAIRES NE SONT PAS DIFFERENTS DE CEUX INVOQUES DANS L'INSTANCE QUI A DONNE LIEU A L'ARRET DU 24 FEVRIER 1955, SE TROUVE LEGALEMENT JUSTIFIE DE CE CHEF ;

D'OU IL SUIT QUE LE MOYEN, POUR PARTIE IRRECEVABLE, N'EST, POUR LE SURPLUS, PAS FONDE ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 20 JANVIER 1982 PAR LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE ;

Décision **attaquée**

Cour d'appel d'aix-en-provence, chambre 4, 1982-01-20
20 janvier 1982