

CIV. 2

LM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 mai 2023

Cassation partielle

Mme MARTINEL, conseiller doyen
faisant fonction de président

Arrêt n° 487 F-D

Pourvoi n° M 21-16.309

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 17 MAI 2023

1°/ M. [U] [C], domicilié chez Mme [Y] [S], [Adresse 3],

2°/ Mme [Z] [S], épouse [C], domiciliée chez Mme [T] [B], [Adresse 5] (Royaume-Uni),

ont formé le pourvoi n° M 21-16.309 contre l'arrêt rendu le 8 mars 2021 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 [Adresse 2] (Luxembourg),

2°/ à Mme [M] [J], domiciliée [Adresse 1],

3°/ à la société Claridge, société civile immobilière, dont le siège est chez SBH DOM, [Adresse 4],

défenderesses à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Cardini, conseiller référendaire, les observations de la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat de M. et Mme [C], de la SCP Alain Bénabent, avocat de la société Bestin Realty, de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de Mme [J], et l'avis de Mme Trassoudaine-Verger, avocat général, après débats en l'audience publique du 28 mars 2023 où étaient présents Mme Martinel, conseiller doyen faisant fonction de président, M. Cardini, conseiller référendaire rapporteur, Mme Durin-Karsenty, conseiller, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 8 mars 2021), statuant sur renvoi après cassation (2e Civ., 27 février 2020, pourvoi n° 18-19.174), un bien appartenant à la société Claridge (la SCI), loué à M. et Mme [C] 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.
2. Cette société a, le 6 décembre 2014, fait délivrer à M. et Mme [C] et à la SCI un commandement de quitter les lieux et, le 8 juillet 2015, Mme [J], huissier de justice, a procédé à leur expulsion et dressé un procès-verbal relatant ses diligences ainsi que l'inventaire des biens garnissant les lieux.
3. Ce procès-verbal a été dénoncé, le 11 juillet 2015, à la SCI avec assignation à comparaître devant un juge de l'exécution pour qu'il soit statué sur le sort des biens inventoriés. La SCI et les époux [C] ont saisi, le 12 août 2015, le juge de l'exécution afin de voir annuler les opérations d'expulsion.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le second moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

5. M. et Mme [C] font grief à l'arrêt de dire qu'ils n'avaient aucun droit propre à opposer à la société Bestin Realty lors de l'expulsion de la SCI le 8 juillet 2015, d'ordonner la vente des biens inventoriés et de prononcer à leur encontre diverses condamnations au titre de l'article 700 du code de procédure civile, alors « que M. et Mme [C] faisaient valoir dans les écritures d'appel dont ils avaient saisi la cour d'appel dont l'arrêt a été cassé et dont demeurait saisie la juridiction de renvoi, qu'à défaut de renouvellement du bail par effet de la loi, il y avait lieu d'appliquer les clauses du bail en prévoyant le renouvellement tacite à défaut de congé délivré par le bailleur avec un préavis de 3 mois ; que la cour d'appel ne pouvait dès lors se borner à affirmer que « le bail se trouvant soumis, à son expiration, aux dispositions de droit commun du louage et en particulier de l'article 1737 du Code civil qui dispose que le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé n'a par conséquent pas été régulièrement renouvelé », sans rechercher, comme elle y était ainsi invitée, s'il n'avait pas été dérogé contractuellement à ces règles ; qu'elle a privé sa décision de base légale au regard des articles 1737 précité et 1134

ancien du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1134, alinéa 1er, devenu 1103, et 1737 du code civil :

6. Selon le premier de ces textes, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

7. Aux termes du second, le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

8. Pour dire que M. et Mme [C] n'avaient aucun droit propre à opposer à la société Bestin Realty lors de l'expulsion et ordonner la vente des biens inventoriés, l'arrêt retient qu'ils ne peuvent se prévaloir du renouvellement par tacite reconduction du contrat de bail du 15 septembre 2008 en application de la loi n° 89-482 du 6 juillet 1989 dès lors que la villa n'était pas affectée à leur résidence principale et que, se trouvant soumis, à son expiration, aux dispositions de droit commun du louage et en particulier de l'article 1737 du code civil, le bail n'a par conséquent pas été régulièrement renouvelé et ne pouvait être opposé à la société Bestin Realty lors de la procédure d'expulsion.

9. En se déterminant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, s'il n'avait pas été dérogé contractuellement à ces règles, M. et Mme [C] faisant valoir dans leurs conclusions que la tacite reconduction, fût-elle insérée dans un bail soumis au seul code civil, est une stipulation parfaitement légale qui reste valable, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

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

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que M. [C] et Mme [S] épouse [C] n'avaient aucun droit propre à opposer à la société Bestin Realty lors de l'expulsion de la société Claridge le 8 juillet 2015 et ordonne la vente des biens inventoriés dans le procès-verbal d'expulsion, l'arrêt rendu le 8 mars 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Basse-Terre autrement composée ;

Condamne la société Bestin Realty, Mme [J] et la société Claridge 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept mai deux mille vingt-trois.