

LOYERS ET COPROPRIÉTÉ

LA RÉFÉRENCE EN GESTION IMMOBILIÈRE

sous la direction de :
JOËL MONÉGER

comité de rédaction :
PHILIPPE-HUBERT BRAULT, EMMANUELLE CHAVANCE,
CHRISTELLE COUTANT-LAPALUS,
AGNÈS LEBATTEUX, BÉATRICE VIAL-PEDROLETTI

SEPTEMBRE 2018 - **N°9**

69^e ANNÉE - ISSN 0984-2195

SAISIE IMMOBILIÈRE



9 > p. 9

Le traitement de l'occupant dans le cadre d'une saisie immobilière

Étude par Serge PELLETIER, avocat associé
et Hélène GILLIOT, avocat, *Brunswick avocats*

► REPÈRE

Bail commercial

8 > p. 1

Glose sur les clauses

par Joël MONÉGER

► FOCUS

Logement

49 > p. 5

Rénovation énergétique des
bâtiments : un plan pour
accompagner toutes les parties
prenantes, propriétaires et
locataires compris

avec Sophie MICHELIN-MAZÉLAN

► COMMENTAIRES

Meublés touristiques

197 > p. 21

Mises en location illicites

(Cass. 3^e civ., 12 juill. 2018)

par Béatrice VIAL-PEDROLETTI

Bail commercial

198 > p. 23

Conséquences de

la nullité d'un congé

(Cass. 3^e civ., 28 juin 2018)

par Emmanuelle CHAVANCE

201 > p. 26

Caractère d'ordre public du
droit de préférence dont
bénéficie le preneur

(Cass. 3^e civ., 28 juin 2018)

par Philippe-Hubert BRAULT

Copropriété

204 > p. 30

Qualité d'opposant

(Cass. 3^e civ., 28 juin 2018)

par Agnès LEBATTEUX

210 > p. 36

Conditions de désignation d'un
administrateur provisoire en cas
de nullité du mandat du syndic
pour défaut d'ouverture d'un
compte séparé

(Cass. 3^e civ., 5 juill. 2018)

par Christelle COUTANT-LAPALUS

9 Le traitement de l'occupant dans le cadre d'une saisie immobilière



Serge PELLETIER,
avocat associé, Brunswick
avocats



Hélène GILLIOT,
avocate, Brunswick avocats

Le créancier qui initie une saisie immobilière doit signifier le commandement en l'état des hypothèques et privilèges grevant le bien et des conditions d'occupation, lesquelles ont une incidence sur la procédure de saisie et ses perspectives de désintéressement.

En effet, l'occupant titulaire d'un droit de jouissance opposable bénéficie du droit au maintien dans les lieux ce qui a des conséquences sur les perspectives d'adjudication et le prix de vente.

Notre étude présente les difficultés inhérentes à l'occupation et les précautions à prendre selon que le bien est occupé par un occupant titulaire d'un droit de jouissance opposable ou par le débiteur saisi ou par un occupant non titulaire d'un droit de jouissance opposable.

1 - Le créancier qui initie une saisie immobilière est contraint de faire signifier le commandement en l'état non seulement des hypothèques et privilèges grevant le bien (ci-après l'Immeuble) mais surtout des conditions d'occupation, lesquelles auront une incidence sur la procédure de saisie en elle-même ainsi que sur les perspectives de désintéressement du saisissant.

En effet, si l'occupant est titulaire d'un droit de jouissance opposable, il bénéficie, notamment en cas de vente, du droit au maintien dans les lieux, ce qui aura des conséquences sur :

- les perspectives d'adjudication puisque, le plus souvent, les enchérisseurs s'orientent vers l'acquisition de locaux vides et ;
- le prix de vente en ce que même, si des enchères sont portées, l'incertitude quant à la solvabilité de l'occupant influera à la baisse sur le prix maximum proposé.

Le créancier poursuivant pourra apprécier ses perspectives de désintéressement par l'effet des articles R. 321-3, 9° et R. 322-1 du Code des procédures civiles d'exécution, qui prévoient que, lors de la signification du commandement, le débiteur a l'obligation de déclarer à l'huissier instrumentaire les conditions d'occupation de l'Immeuble afin qu'elles soient consignées dans le procès-verbal.

En réalité, lors de la signification, le débiteur peut refuser de coopérer ou être absent, de sorte que l'huissier sera rarement informé des conditions d'occupation, ce qui peut poser de sérieuses difficultés.

Cette étude propose une synthèse des difficultés inhérentes à l'occupation et des précautions à prendre selon que l'Immeuble saisi est occupé par un occupant titulaire d'un droit de jouissance opposable (1) ou par le débiteur saisi lui-même ou par un occupant non titulaire d'un droit de jouissance opposable (2).

1. De l'occupation par un tiers au débiteur titulaire d'un droit de jouissance opposable

2 - Sont titulaires d'un droit de jouissance opposable, les occupants de bonne foi au sens de l'article 4 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, à savoir, notamment, les locataires, sous-locataires, occupants à titre gratuit, usufruitiers, lesquels bénéficient du droit de :

- se maintenir dans les lieux (A) ;

- refuser l'accès à l'huissier pour la visite de l'Immeuble (B) ;
- préempter en cas de vente amiable ordonnée par le juge de l'exécution (C).

A. - Droit au maintien dans les lieux

3 - Le droit au maintien dans les lieux implique que l'adjudicataire devra respecter les conventions qui avaient cours entre les occupants de bonne foi et le débiteur saisi, ce qui le plus souvent se traduira par la poursuite du bail.

À cet égard, en principe, conformément à l'article L. 321-4 du Code des procédures civiles d'exécution¹, seul le titulaire d'un bail conclu avant la signification du commandement de payer (C. civ., art. 1743) peut valablement opposer un droit au maintien dans les lieux.

L'enjeu pour le créancier poursuivant est ainsi ici de connaître la date à laquelle le bail a été conclu. Pour ce faire, lors de la visite de l'huissier, il importera que celui-ci se fasse remettre une copie du bail.

En pratique, en dépit de la disposition précitée, les tribunaux retiennent que, sauf fraude, tout bail peut être considéré comme opposable, dès lors que l'adjudicataire en a eu connaissance au moment de la vente², cette connaissance se déduisant de la présomption de prise de connaissance du cahier des conditions de vente, dès lors que celui-ci porte mention des conditions d'occupation de l'Immeuble.

La date de conclusion du bail n'importerait donc pas si l'enchérisseur a été mis en mesure d'en avoir connaissance.

Cette solution jurisprudentielle procède de ce que avant de porter enchères, le futur acquéreur diligent consultera le cahier des conditions de vente, dans lequel doit figurer, à peine de caducité du

1. 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.
2. Cass. 3^e civ., 15 janv. 1976, n° 74-13.676 : Bull. civ. III, n° 18. - Cass. 3^e civ., 29 sept. 1999, n° 97-22.129, P + B : JurisData n° 1999-003385 ; Bull. civ. III, n° 188. - Cass. 3^e civ., 11 févr. 2004, n° 02-12.762, FS-P+B : JurisData n° 2004-022268 ; Bull. civ. III, n° 24 ; Loyers et copr. 2004, comm. 84, B. Vial-Pedrolletti. - Cass. 3^e civ., 6 avr. 2005, n° 03-20.060 : JurisData n° 2005-027964. - Cass. 3^e civ., 23 mars 2011, n° 10-10.804 : JurisData n° 2011-004257 ; Loyers et copr. 2011, comm. 183, E. Chavance. - Cass. 3^e civ., 9 juin 2016, n° 15-10.595 : JurisData n° 2016-011199. - CA Paris, 6^e ch., sect. B, 1^{er} déc. 2005, n° 2004/18571.

commandement de payer (*CPC exéc.*, art. R. 322-10, 4°)³, le procès-verbal de description informant des conditions d'occupation de l'Immeuble et, donc, des éventuels baux.

4 - Ce droit au maintien dans les lieux n'est pas sans conséquence et le conseil du créancier poursuivant doit l'avertir que l'existence d'un droit opposable pourrait impacter la valorisation de l'Immeuble et, donc, sa perspective de désintéressement voire, en l'absence d'enchérisseur, qu'il risque de se retrouver lui-même adjudicataire.

5 - Au surplus, la saisie immobilière n'aura pas été vaine puisqu'elle aura permis de mettre à jour l'existence d'un bail.

Ainsi, le conseil du créancier poursuivant pourra proposer :

- d'interrompre la saisie immobilière pour éviter les perspectives et risques ci-dessus évoqués ; ou

- de faire pratiquer **une opposition au paiement des loyers**, valant saisie desdits loyers et solliciter la désignation d'un séquestre entre les mains duquel le locataire devra, jusqu'à la date de la vente, payer son loyer pour compenser partiellement l'éventuelle diminution du prix de vente. Les loyers ainsi séquestrés viendront alors s'ajouter au prix de vente de l'Immeuble pour l'hypothèse où celui-ci serait insuffisant pour le désintéresser.

B. - Droit de refuser l'accès à l'huissier pour la visite de l'Immeuble

6 - Conformément à l'article R. 322-1 du Code des procédures civiles d'exécution, afin d'informer utilement les enchérisseurs sur l'état de l'Immeuble, le créancier poursuivant doit missionner un huissier aux fins d'établissement du procès-verbal de description.

Pour ce faire, l'article L. 322-2 du Code des procédures civiles d'exécution prévoit que l'huissier instrumentaire peut pénétrer dans les lieux, si besoin avec le concours de la force publique, lorsqu'ils sont occupés par le débiteur saisi ou par un tiers non titulaire d'un droit de jouissance opposable⁴.

7 - En revanche, dès lors qu'ils sont occupés par un tiers en vertu d'un droit opposable, l'huissier instrumentaire ne pourra pénétrer dans les lieux qu'avec l'accord préalable dudit occupant (*CPC exéc.*, art. L. 322-2, L. 142-1 et L. 142-2) ou une autorisation préalable du juge de l'exécution (*CPC exéc.*, art. L. 142-1, al. 3).

De plus, l'huissier peut rencontrer une difficulté dans la détermination des conditions d'occupation.

8 - En effet, même si en application des articles R. 321-3.9° et R. 322-1, le débiteur saisi a l'obligation de déclarer à l'huissier les conditions d'occupation de l'Immeuble, en pratique, ce dernier pourra, à défaut d'exécution de l'obligation du débiteur, ne découvrir ces conditions qu'au moment des démarches aux fins d'établissement du procès-verbal.

En outre, l'huissier peut se trouver confronté à un refus de l'occupant de laisser l'accès ou à l'impossibilité de le contacter.

Dans ce cas, si l'huissier se trouve face à un occupant titré récalcitrant ou s'il existe un doute quant à la nature de l'occupation, le créancier poursuivant devra faire régulariser une requête afin d'autoriser l'huissier à pénétrer dans les lieux (conformément à *CPC exéc.*, art. L. 322-2, al. 2). Cela supposera de justifier d'un refus de l'occupant à laisser l'accès ou d'une impossibilité manifeste à entrer en contact avec lui qui devront donc être consignés dans le procès-verbal de l'huissier.

C. - Droit de préempter en cas de vente amiable ordonnée par le juge de l'exécution

9 - En cas de mise en vente de l'Immeuble, la loi reconnaît à l'occupant de bonne foi, un droit de préemption lui permettant

d'acquérir l'Immeuble par préférence et ce même en présence d'un acquéreur pressenti.

Ce droit peut être exercé par :

- le locataire personne physique ayant conclu un bail d'habitation « loi du 6 juillet 1989 » en cas de vente de l'Immeuble libre de tout occupant⁵ ;

- les locataires et occupants, dès lors que cumulativement le propriétaire souhaite vendre en une seule fois un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte comportant plus de cinq logements et – en l'absence d'engagement exprès de l'acquéreur de maintenir sous statut locatif, pendant une durée minimale de 6 ans, chaque logement occupé⁶ ;

- le locataire titulaire d'un bail commercial ou artisanal (*C. com.*, art. L. 145-46-1) ;

- le locataire et occupant lorsque la vente est la première après division de l'immeuble par lots ;

- depuis la loi Alur, la commune de situation de l'Immeuble, en cas de refus de l'occupant de préempter⁷. Il importe de préciser que, dans une décision du 9 janvier 2018⁸, le Conseil constitutionnel, saisi de la conformité du droit de préemption de la commune au regard du droit de propriété, a considéré ce droit de préemption contraire au droit de propriété et, en conséquence, a déclaré contraire à la Constitution l'article 10, § 1, alinéas 6 et 7 prévoyant ce droit de préemption.

En conséquence, il importe de suivre les prochains débats parlementaires sur cette question dans l'hypothèse où le législateur réintégrerait le principe du droit de préemption de la commune sous des modalités différentes plus protectrices du droit de propriété.

10 - Dans le cadre d'une vente sur saisie, l'exercice du droit de préemption diffère selon que la procédure aboutit à une vente amiable (1°) ou forcée (2°). Ainsi :

1° Vente amiable

11 - Conformément aux articles R. 322-15 et R. 322-20 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, le juge de l'exécution peut, lors de l'audience d'orientation, accorder au débiteur le droit de vendre l'Immeuble à l'amiable après avoir vérifié que celle-ci peut être conclue dans des conditions satisfaisantes eu égard aux conditions économiques du marché et aux conditions particulières de la vente.

Dans ce cas, afin d'éviter que le débiteur ne vende son bien à vil prix, le juge qui autorise la vente amiable fixe le prix en deçà duquel l'Immeuble ne peut être vendu en fonction des éléments fournis par les parties, et en particulier, par le débiteur.

Dans ce cadre, **à peine de nullité de la vente amiable**, si l'Immeuble est occupé régulièrement, le débiteur doit impérativement respecter le droit de préemption de l'occupant de bonne foi.

Le créancier poursuivant devra s'en assurer s'il souhaite par la suite contester la vente, en particulier, si le prix ne permet pas de le désintéresser au regard de son rang dans les créanciers.

12 - Par ailleurs, à l'audience de rappel **pour validation de la vente amiable**, le juge vérifie si la vente a été réalisée aux conditions et prix minimum qu'il a fixés. À défaut, il refusera de valider la vente.

Il faut préciser que, s'agissant du prix minimum de vente, si la vente a été réalisée à un prix inférieur au prix fixé, le juge peut néanmoins la valider si les créanciers poursuivant et inscrit donnent leur accord.

3. En application de ce texte, la Cour de cassation juge qu'il s'agit de la sanction prévue à l'article R. 311-11 du Code des procédures civiles d'exécution, soit la caducité du commandement de payer valant saisie, qui frappe ainsi non seulement le dépassement du délai légal pour le dépôt du cahier au greffe, mais également la non-conformité du contenu.

4. *Circ. CIV 2006-17*, 14 nov. 2006, art. 3.2.1. – *CPC exéc.*, art. L. 142-1.

5. Dans ce cadre, le débiteur a l'obligation de faire délivrer à son locataire un congé pour vendre, valant offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis laquelle doit être maintenue durant toute la durée de ce délai sans rétractation possible du bailleur (*L. n° 89-462*, 6 juill. 1989, art. 15. – *Cass. 3° civ.*, 10 nov. 2010, n° 09-16.934 ; *JurisData* n° 2010-021579 ; *Loyers et copr.* 2011, *comm.* 40, B. Vial-Pedroletti).

6. *L. n° 75-1351*, 31 déc. 1975, relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, art. 10-1.

7. *L. n° 75-1351*, 31 déc. 1975, art. 10, § 1, al. 6 et 7.

8. *Déc. n° 2017-683*, 9 janv. 2018.

2° Vente forcée

13 - Dans le cadre de la vente par adjudication, l'occupant titré doit être convoqué à l'audience de vente aux enchères afin de pouvoir s'il le souhaite porter enchères.

En pratique, à la diligence du créancier poursuivant ou du débiteur saisi, l'occupant titré sera convoqué un mois avant la date de l'audience d'adjudication⁹, par lettre recommandée AR, laquelle convocation doit comporter les indications suivantes :

- le montant de la mise à prix ;
- les jour, lieu et heure de l'audience d'adjudication ;
- le tribunal devant lequel l'audience d'adjudication se déroulera ;
- l'obligation de porter enchères par le ministère d'avocat ;
- les termes du paragraphe II de l'article 10 de la loi de 1975.

En cas de report de l'adjudication, une nouvelle convocation doit être faite 15 jours au moins avant la nouvelle audience et dans les mêmes formes que pour la date initialement prévue¹⁰.

Il faut préciser qu'aucune sanction n'est attachée à l'absence de convocation de l'occupant titré, ce qui peut s'expliquer par le fait qu'il ne saurait arguer d'une ignorance de la procédure de saisie immobilière et des dates et lieux de tenue de l'audience d'adjudication dans la mesure où l'huissier a visité l'Immeuble et qu'il a placardé sur sa façade un procès-verbal informant de la saisie immobilière et des dates et lieux de l'audience précitée.

14 - En revanche, bien qu'elle ne soit pas une sanction à proprement parler, lorsque l'occupant titré n'est pas convoqué à l'audience et lorsqu'il s'agit de la première vente après division de l'Immeuble par lots (c'est-à-dire la mise en copropriété), l'occupant titré bénéficie d'un droit de substitution à l'adjudicataire.

En ce sens, le greffier lui notifiera l'adjudication entre le dixième et le quinzième jour suivant l'adjudication¹¹ afin qu'il puisse exercer son droit de substitution¹². Dans le délai d'un mois à compter de la réception de la notification, l'occupant titré devra solliciter, par lettre recommandée AR adressée au greffier du tribunal, sa substitution à l'adjudicataire aux prix et conditions de l'adjudication¹³.

15 - Dans ce cadre précis, il importera au Conseil de tout enchérisseur de s'assurer avant l'audience d'adjudication que l'occupant titré a bien été convoqué sauf à exposer son client s'il devait être déclaré adjudicataire à ce que l'occupant exerce son droit de substitution et lui soit ainsi substitué.

2. De l'occupation par le débiteur saisi ou un tiers non titulaire d'un droit de jouissance opposable

16 - À l'inverse de ce qui précède, lorsque l'Immeuble est occupé par le débiteur lui-même ou un tiers sans droit de jouissance opposable, ces derniers ne bénéficient d'aucun des droits précités. Ainsi :

1° aucun d'eux n'a un droit quelconque au maintien dans les lieux, de sorte que l'acquéreur pourra procéder à leur expulsion.

9. D. n° 77-742, 30 juin 1977, art. 7, I, al. 1^{er}. - D. n° 77-742, 30 juin 1977, art. 2, al. 7, I, al. 1^{er}.

10. D. n° 77-742, 30 juin 1977, art. 7, I, al. 3.

11. D. n° 77-742, 30 juin 1977, art. 7, V.

12. L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10, II. - D. n° 77-742, 30 juin 1977, art. 7. - L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10, II.

13. L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, art. 10, II, al. 2. - D. n° 77-742, 30 juin 1977, art. 7, IV.

Dans ce cadre, il convient de distinguer suivant que la vente a eu lieu dans le cadre d'une audience d'adjudication ou à l'amiable :

- dans le premier, sauf à ce que le cahier des conditions de vente prévoie le maintien dans les lieux des occupants (*CPC exéc.*, art. R. 322-64), le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion, de sorte qu'à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés, l'adjudicataire pourra faire expulser le débiteur saisi et tout occupant de son chef ainsi que tout occupant sans droit ni titre ;

- en revanche, dans le second cas, l'acquéreur sera contraint de solliciter en justice l'expulsion des occupants.

2° conformément à l'article L. 322-2 du Code des procédures civiles d'exécution, ils ne peuvent refuser l'accès, de sorte que l'huissier instrumentaire pourra pénétrer dans les lieux, le cas échéant, avec le concours de la force publique aux fins d'établissement du procès-verbal de description (*CPC exéc.*, art. L. 142-1)¹⁴ ;

3° ils ne bénéficient d'aucun droit de préemption en cas de vente amiable ni de droit de substitution en cas de vente judiciaire.

Conclusion

17 - Ainsi, il est essentiel lors d'une saisie immobilière, que le créancier poursuivant s'assure des conditions d'occupation de l'Immeuble, objet de la saisie, lesquelles auront de réelles conséquences sur la mise en œuvre de la saisie en particulier s'agissant de l'opposabilité de l'occupation, laquelle pourrait avoir un réel impact sur la valorisation du bien, comme de l'exercice du droit de préemption de l'occupant.

- L. n° 75-1351, 31 déc. 1975, relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ;

- L. n° 89-462, 6 juill. 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

- H. Croze, Saisie immobilière - Vente des biens saisis : JCI Procédures Formulaire V° Saisie immobilière, fasc 20 ; Saisie immobilière - Procédure jusqu'à l'audience d'orientation : JCI. Procédures Formulaire, V° Saisie immobilière, fasc. 10 ;

- A. Coulot, Saisie immobilière - Procédure jusqu'à l'audience d'orientation : JCI Voies d'exécution, fasc 1140.

- F. Kenderian, La loi Pinel a-t-elle réellement rééquilibré les baux commerciaux ? Actes du colloque Lille 24 juin 2016 : Loyers et copr. 2016, dossier 7.

- C. Saint-Alary-Houin, Bail commercial. - Droits de préemption. - Droit de préemption des communes - Droit de préemption du locataire commercial : JCI. fasc. 1455, n° 445 s., par C. Saint-Alary-Houin ;

- B. Vial-Pedroletti, Bail d'habitation. - Locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 - Congé pour vendre et droit de préemption du locataire (régime général) : JCI. Bail à Loyer, fasc. 134-10 ; Bail d'habitation. - Locations régies par le droit commun du louage - Droits du locataire, droit de préemption : JCI. Bail à Loyer, fasc. 234, par B. Vial-Pedroletti ;

- Dictionnaire permanent, « Transaction Immobilière » - Adjudication § 23 s ;

- Dictionnaire permanent, « Transaction Immobilière » Logement loué ou occupé § 6 s ;

- A. Jaquetin : Gaz. Pal. 9 août 2014, p. 45 ;

- Mutelet, J. Prigent et M.-L. Rodriguez : Rev. loyers 2014, p. 323. ■

Mots-Clés : Saisie immobilière - Traitement de l'occupant

14. Circ. CIV 2006-17, 14 nov. 2006, art. 3.2.1.