

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 11 décembre 2013

N° de pourvoi: 12-13.441

ECLI:FR:CCASS:2013:C301470

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Coutard et Munier-Apaire, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

La société Generali Vie a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Les demandeurs au pourvoi principal invoquent, à l'appui de leur recours, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 22 novembre 2011), que la société Generali assurances Vie, propriétaire d'un appartement donné à bail à M. et Mme X..., a délivré à ceux-ci une offre de vente rappelant les dispositions de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 puis un congé pour vendre au visa de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 ; que les locataires ont assigné la bailleresse en contestation de la validité de l'offre de vente et du congé et paiement de dommages et intérêts ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande d'annulation de l'offre de vente, alors, selon le moyen :

1°/ que conformément aux accords collectifs du 9 juin 1998 le bailleur doit, préalablement à la décision de mettre en vente par lots plus de dix logements dans un même immeuble, informer de son intention les associations de locataires représentatives au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, c'est-à-dire « tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou est affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation », peu important, pour qu'il soit représentatif, que le groupement soit une association déclarée à la préfecture en application de la loi du 1er juillet 1901 ; qu'en jugeant qu'il ne pouvait être reproché à la société Generali Vie de ne pas avoir informé l'amicale des locataires de son intention de mettre les lots composant l'immeuble litigieux, la cour d'appel, qui a retenu qu'il ne s'agissait pas d'une association déclarée à la préfecture et qu'il ne s'agissait pas non plus d'une association représentative au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, peu important qu'elle ait été affiliée à une organisation représentative de locataires siégeant à la commission nationale de concertation, a violé les dispositions des accords collectifs du 9 juin 1998, rendus obligatoires par le décret du 22 juillet 1999, ensemble, l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 ;

2°/ que dans la mesure où l'offre de vente faite par le bailleur au locataire, titulaire du droit de préemption, ne peut être assimilée à la présentation d'un acquéreur ouvrant au mandataire le droit au paiement d'une commission, l'imputation sur le prix de vente d'une telle commission, qui, même mise à la charge du vendeur, entraîne nécessairement une majoration indirecte du prix, emporte la nullité de l'offre ; qu'en retenant, pour considérer que l'offre faite aux époux X... par la société Generali Vie était valable, que les commissions dues aux intermédiaires étaient prises en charge par le vendeur dans la mesure où elles venaient s'imputer sur le prix de vente qu'il percevait, ce dont il se déduisait pourtant que le prix de vente avait été fixé en incluant ces commissions qui étaient, en définitive, à la charge des acquéreurs, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations, a violé les articles 6 et 6-1 de la loi du 2 janvier 1970, ensemble, l'article 78 du décret du 20 juillet 1972 ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu, par motifs adoptés, que l'accord collectif du 9 juin 1998 ne visait que les associations et non les groupements de locataires tels que définis dans la loi du 23 décembre 1986 et souverainement retenu, par motifs propres, que rien ne permettait d'établir que le prix de vente proposé avait été majoré du montant de la rémunération du mandataire, la cour d'appel en a déduit à bon droit que l'offre de vente devait être validée ;

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

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Attendu que la société Generali Vie fait grief à l'arrêt d'annuler le congé pour vendre signifié à M. et Mme X..., dire que le bail du 25 novembre 1991 à effet du 1er décembre 1991 s'est trouvé reconduit à compter du 1er décembre 2009 pour une durée de six ans

aux conditions antérieures et de la débouter de ses demandes d'expulsion, séquestration des meubles et fixation d'une indemnité d'occupation, alors, selon le moyen, que le congé fondé sur la décision de vendre un logement est régulier dès lors qu'il indique au locataire le prix et les conditions de la vente projetée ; que le congé n'a pas à mentionner, lors de la description de la chose vendue, les éventuels droits d'usage commun de parties communes énoncés dans le règlement de copropriété, eussent-ils été mentionnés dans la description du bail ; qu'en l'espèce, la société Generali Vie faisait valoir que le congé pour vendre délivré le 22 mai 2009 aux époux X... n'avait pas à mentionner les « WC de services communs sur le palier » indiqués dans le contrat de bail puisqu'il s'agissait de parties communes qui ne pouvaient, par définition, être comprises dans une offre de vente de locaux privatifs ; qu'en affirmant au contraire que la nature privative ou commune des WC litigieux était indifférente et que le congé aurait dû « en préciser le sort notamment pour permettre aux locataires, au regard de la consistance des lieux loués, d'accepter l'offre en toute connaissance de cause », tandis que le congé pour vendre n'avait pas à mentionner d'éventuels droits d'usage commun de parties communes, la cour d'appel a violé l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 ;

Mais attendu qu'ayant constaté que le congé pour vendre ne comportait aucune précision sur le sort des WC de service sur palier visés par le bail, la cour d'appel a pu en déduire que l'offre comprise dans celui-ci ne correspondait pas aux locaux loués ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze décembre deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Coutard et Munier-Apaire, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...,

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement ayant constaté que l'offre de vente avait été régulièrement délivrée, d'AVOIR débouté les époux X... de leur demande tendant à voir juger que si la société GENERALI VIE entendait poursuivre la vente du logement, elle devrait procéder à une notification de l'offre de vente au visa de l'article 10

de la loi du 31 décembre 1975 d'AVOIR dit et jugé que le droit de préemption tiré de ces dispositions avait été purgé et de les AVOIR déboutés de leur demande de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'en ce qui concerne l'offre de vente notifiée le 14 septembre 2006 au visa de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, que M. et Mme X... se prévalent également de sa nullité, motifs pris de ce qu'elle ne propose pas à la vente l'intégralité des lieux loués, que les modalités de réalisation des diagnostics et bilans techniques n'ont pas fait l'objet d'un examen préalable avec l'association des locataires CLCV présente sur le site depuis le 26 avril 2000, que la société VLGI n'était pas habilitée à convoquer à la réunion d'information des locataires par lettre du 20 avril 2006 puisqu'elle n'a reçu délégation que postérieurement à cette date soit le 3 mai 2006, ni à délivrer les offres de vente au nom et pour le compte du propriétaire bailleurs, faute de disposer d'un mandat spécifique à cet effet, que l'offre de vente inclut dans son prix des commissions versées à deux intermédiaires, GENERALI IMMOBILIER et VLGI, en violation du droit de préemption des appelants et de la loi du 2 janvier 1970 sur l'activité d'entremise, que le diagnostic technique a été établi dans le cadre de la mise en copropriété, en dehors de toute concertation avec l'association des locataires CLVC, et ne répond ni aux critères de l'accord collectif ni aux exigences d'une information complète ; que s'agissant du premier moyen, il est inopérant, le bailleur, en sa qualité de propriétaire, ayant la possibilité de décider de mettre en vente par lots une partie des lieux occupés et d'en conserver une autre ; que s'agissant du second, la société anonyme GENERALI VIE réplique à juste titre que l'amicale des locataires n'est pas une association de locataires représentative au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 puisqu'elle n'est pas déclarée à la Préfecture, peu important qu'elle justifie devant la cour être affiliée à une organisation représentative de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation ; et que quant à la rémunération du mandataire, l'offre de vente indique un prix de vente détaillé par lot mis en vente, ne mentionne pas que le prix proposé inclurait une commission ni que les acquéreurs auront à en supporter une, l'offre indiquant uniquement que l'acquéreur paiera tous les frais de la vente, ce qui s'entend des frais d'enregistrement et notariés ; que si l'article 7 de la délégation de mandat de vente prévoit les conditions de rémunération du mandat de vente, soit 3 % HT à la charge du mandataire principal, cette rémunération vient s'imputer sur le prix de vente que ce dernier perçoit ; que le tableau des ventes dont font état les locataires fait apparaître des montants correspondant aux commissions du mandataire principal et du mandataire délégué, soit ceux dus par le mandant au mandataire principal (4 % du prix de vente) et par le mandataire principal au mandataire délégué (3 % des 4 % reçus du mandant), ce qui confirme que les commissions prévues sont prises en charge par le vendeur et non par l'acquéreur ; qu'ainsi les appelants étaient parfaitement informés par l'offre qui leur était faite au prix qu'ils avaient à payer s'ils exerçaient leur droit de préemption sans être induits en erreur par une formulation erronée (...) qu'il s'ensuit que les appelants seront déboutés de leur demande de nullité de l'offre de vente du 14 septembre 2006 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'accord collectif du 9 juin 1998 prévoit que les modalités de réalisation de diagnostic et bilans techniques sont examinées entre le bailleur et les associations de locataires représentatives au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 à savoir toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou est affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ; qu'en l'espèce il n'existe pas dans la copropriété d'association représentative des locataires mais une Amicale des locataires c'est-à-dire un groupement de locataire tel que

défini par l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, que cette Amicale ne justifie pas être affiliée à la CNL ni être représentative au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, que ce groupement bénéficie des mêmes prérogatives que celles des associations de locataires hormis la possibilité d'assister aux assemblées de copropriétaires, que l'accord collectif ne vise que les associations et non les groupements de locataires tels que définis dans la loi du 23 décembre 1986, et que la distinction de nature et de droits entre les deux entités conduit à faire une interprétation stricte du texte qui ne prévoit pas la nécessité d'un examen des bilans techniques avec les groupements de locataires, l'Amicale des locataires n'ayant du reste jamais formulé de demande en ce sens, bien que parfaitement informée du déroulement de la procédure ; 2° l'offre de vente présentée aux locataires indique un prix de vente détaillé par élément mis en vente, que cette offre ne mentionne en aucun cas que le prix proposé inclurait une commission ni que les acquéreurs auraient à en supporter une, l'offre indiquant uniquement que l'acquéreur payera les frais de vente ce qui s'entend des frais de notaire, que si l'article 7 de la délégation de mandat de vente prévoit les conditions de rémunérations du mandat de vente, il est bien précisé que celle-ci est à la charge du mandataire principal et que cette rémunération vient s'imputer sur le prix de vente que celui-ci perçoit et dont il choisit de déduire la rémunération due au mandataire auquel il a eu recours et que rien en l'état ne permet d'établir que le prix de vente proposé serait majoré du montant de la rémunération due au mandataire ;

1°/ ALORS QUE conformément aux accords collectifs du 9 juin 1998 le bailleur doit, préalablement à la décision de mettre en vente par lots plus de dix logements dans un même immeuble, informer de son intention les associations de locataires représentatives au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, c'est-à-dire « tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou est affiliée à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation », peu important, pour qu'il soit représentatif, que le groupement soit une association déclarée à la préfecture en application de la loi du 1er juillet 1901 ; qu'en jugeant qu'il ne pouvait être reproché à la société GENERALI VIE de ne pas avoir informé l'amicale des locataires de son intention de mettre les lots composant l'immeuble litigieux, la cour d'appel, qui a retenu qu'il ne s'agissait pas d'une association déclarée à la préfecture et qu'il ne s'agissait pas non plus d'une association représentative au sens de l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986, peu important qu'elle ait été affiliée à une organisation représentative de locataires siégeant à la commission nationale de concertation, a violé les dispositions des accords collectifs du 9 juin 1998, rendues obligatoires par le décret du 22 juillet 1999, ensemble, l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 ;

2°/ ALORS QUE, dans la mesure où l'offre de vente faite par le bailleur au locataire, titulaire du droit de préemption, ne peut être assimilée à la présentation d'un acquéreur ouvrant au mandataire le droit au paiement d'une commission, l'imputation sur le prix de vente d'une telle commission, qui, même mise à la charge du vendeur, entraîne nécessairement une majoration indirecte du prix, emporte la nullité de l'offre ; qu'en retenant, pour considérer que l'offre faite aux époux X... par la société GENERALI VIE était valable, que les commissions dues aux intermédiaires étaient prises en charge par le vendeur dans la mesure où elles venaient s'imputer sur le prix de vente qu'il percevait, ce dont il se déduisait pourtant que le prix de vente avait été fixé en incluant ces commissions qui étaient, en définitive, à la charge des acquéreurs, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations, a violé les articles 6 et 6-1 de la loi du 2

janvier 1970, ensemble, l'article 78 du décret du 20 juillet 1972.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la société Generali Vie,

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif sur ce point, d'AVOIR annulé le congé pour vendre au visa de l'article 15- II de la loi du 6 juillet 1989 signifié à M. et Mme X... par actes d'huissier distincts du 22 mai 2009, d'AVOIR dit que le bail du 25 novembre 1991 à effet du 1er décembre 1991 s'est trouvé reconduit à compter du 1er décembre 2009 pour une durée de six ans aux conditions antérieures, et d'AVOIR débouté, en conséquence, la société Generali Vie de ses demandes d'expulsion, séquestration des meubles et fixation d'une indemnité d'occupation ;

AUX MOTIFS QUE, sur la demande de nullité du congé pour vendre du 22 mai 2009, il résulte du bail conclu entre les parties le 25 novembre 1991 qu'ont été donnés en location à M. et Mme X... un appartement situé au 7e étage de l'immeuble, escalier I, le paragraphe « Consistance et équipements privatifs » étant libellé comme suit : « Cet appartement est composé de :-4 pièces principales,- une cuisine avec évier (robinetterie mélangeuse eau chaude/ eau froide)- Office,-2 salles de bains équipées avec baignoire, bidet, lavabo (robinetterie mélangeuse eau chaude/ eau froide) WC ∩ glace murale avec éclairage,- WC séparé avec lavabo et glace murale,- entrée ∩ dégagement ∩ placards,- WC de service communs sur palier,- une chambre de service n° 202 située au 2ème étage ∩ escalier I ∩ comprenant salle de douches et entrée,- une cave située au 1er sous-sol portant le n° 112,- un box situé au 2ème sous-sol portant le n° 201,- un parking situé au 1er sous-sol portant le n° 108 » ; Que le congé pour vendre du 22 mai 2009, délivré à chacun des locataires, ne fait pas état des « WC de service communs sur le palier », comme s'en prévalent les appelants pour en solliciter la nullité ; que la société anonyme Generali Vie réplique que, s'agissant de WC communs, comme leur nom l'indique, ils ne sauraient faire l'objet d'une offre de vente de locaux privatifs, qu'ils sont pas ailleurs condamnés depuis plusieurs années, ce que les appelants se gardent de préciser, que comme le premier l'a retenu, ces WC n'étant pas, selon les termes du bail privatifs mais communs, le bail ne pouvait octroyer aux locataires qu'un droit d'usage sur ceux-ci, que ce simple droit d'usage adossé au bail ne saurait donner lieu à un droit de préemption des locataires qui, par définition, se partageaient à plusieurs l'usage de ces WC ; que cependant selon l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989, le congé fondé sur la décision de vendre le logement doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée ; que ces WC constituent une partie privative, comme le soutiennent les appelants ou une partie commune, nécessairement exclue de la vente, comme le fait valoir l'intimée, le congé devait en toute hypothèse en préciser le sort notamment pour permettre aux locataires, au regard de la consistance des lieux loués, d'accepter l'offre en toute connaissance de cause ; que faute de comporter cette précision, l'objet de la vente n'est pas déterminé et le congé est nul ; qu'il s'ensuit que le bail consenti à M. X... et Mme Eve Y... s'est trouvé reconduit, à compter du 1er décembre 2009, pour une durée de six ans aux conditions antérieures ; que la société Generali Vie sera, en conséquence, déboutée de ses demandes d'expulsion des locataires sur les lieux loués, de transport et de séquestration des meubles se trouvant dans les lieux de condamnation solidaire de ces derniers au paiement d'une indemnité d'occupation, le jugement entrepris étant infirmé de ces chefs (cf. arrêt, p. 4 § 1 à 11) ;

ALORS QUE le congé fondé sur la décision de vendre un logement est régulier dès lors

qu'il indique au locataire le prix et les conditions de la vente projetée ; que le congé n'a pas à mentionner, lors de la description de la chose vendue, les éventuels droits d'usage commun de parties communes énoncés dans le règlement de copropriété, eussent-ils été mentionnés dans la description du bail ; qu'en l'espèce, la société Generali Vie faisait valoir que le congé pour vendre délivré le 22 mai 2009 aux époux X... n'avait pas à mentionner les « WC de services communs sur le palier » indiqués dans le contrat de bail puisqu'il s'agissait de parties communes qui ne pouvaient, par définition, être comprises dans une offre de vente de locaux privatifs (cf. concl., p. 4 § 1 et 2) ; qu'en affirmant au contraire que la nature privative ou commune des WC litigieux était indifférente et que le congé aurait dû « en préciser le sort notamment pour permettre aux locataires, au regard de la consistance des lieux loués, d'accepter l'offre en toute connaissance de cause », tandis que le congé pour vendre n'avait pas à mentionner d'éventuels droits d'usage commun de parties communes, la cour d'appel a violé l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989.

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 22 novembre 2011