Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 11 mars 2015

N° de pourvoi: 14-10.447

ECLI:FR:CCASS:2015:C300290

Publié au bulletin

Rejet

Mme Fossaert (conseiller le plus ancien faisant fonction de président), président

Me Le Prado, SCP Boullez, 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 (Aix-en-Provence, 24 octobre 2013), que la société Florida, propriétaire d'un logement donné à bail à Mme X..., lui a délivré un congé avec offre de vente ; que la locataire n'ayant pas donné suite à cette offre, la société Florida a vendu le 17 mars 2004 la totalité de l'immeuble à la société Valgenio ; que soutenant que son droit de préemption subsidiaire n'avait pas été respecté, Mme X... a assigné les sociétés Florida et Valgenio en annulation de la vente ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de rejeter cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente ; que Mme X... a soutenu dans ses conclusions récapitulatives que son lot a été revendu à des conditions nettement plus avantageuses par la société Floridia à la société Valgenio à l'occasion d'une vente en bloc de l'immeuble en entier dès lors que le prix au mètre carré était inférieur d'un tiers à celui qui lui avait été proposé à l'origine dans le congé ; qu'en retenant que Mme X... ne rapportait pas la preuve que la vente de l'immeuble à la société Floridia serait intervenue en fraude de ses droits, ni que son lot lui aurait été proposé à un

prix excessif qui l'aurait dissuadé d'acquérir et que la loi du 31 décembre 1975 ne lui ouvrait droit à aucune préemption dans l'hypothèse où l'immeuble est vendu en son entier, au lieu de rechercher, comme elle y était invitée, si la vente n'était pas intervenue à des conditions de prix plus avantageuses que celle qui lui avait été proposée à l'origine, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 15- II, alinéa 4, de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°/ que dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente ; qu'il s'ensuit que le preneur bénéficie d'un droit de préemption subsidiaire sans qu'il y ait lieu de distinguer selon que le bailleur revend l'immeuble dans son entier ou bien seulement le lot donné à bail ; qu'en retenant, pour écarter le moyen que Mme X... tire du droit de préemption subsidiaire que lui ouvre l'article 15- II, alinéa 4, de la loi du 6 juillet 1989, que toute comparaison de prix serait exclue du seul fait que la société Floridia n'a pas seulement vendu l'appartement occupé par Mme X... mais encore l'immeuble dans son entier, la cour d'appel a violé la disposition précitée ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que la vente de la totalité de l'immeuble ne donnait pas droit à l'exercice d'un droit de préemption au profit du locataire et ayant constaté que la vente du 17 mars 2004 portait sur l'immeuble en son entier, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que Mme X... n'était pas fondée à revendiquer le bénéfice d'un droit de préemption subsidiaire et que le congé du 26 décembre 2003 était valable ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer à la société Florida la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de Mme X... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour Mme X....

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR écarté la demande que Mme X... avait formée afin de voir annuler le congé pour vendre que son bailleur, la société FLORIDA, lui avait délivré le 26 décembre 2003 et tous les actes subséquents en tant qu'ils portaient sur les lots dont elle était locataire ;

AUX MOTIFS QUE la chronologie des événements doit être rappelée, dont il résulte de façon reconnue par les parties que : le bail dont se prévaut Mme X... est en date du 30 juin 1995 et s'est poursuivi par tacite reconduction à chaque période triennale, soit juin 1998, juin 2001 ;- le 8 décembre 2003, par conséquent au cours de la période triennale juin 2001- juin 2004, l'indivision Y... venant aux droits de la bailleresse initiale Mme Y... a vendu l'ensemble de l'immeuble à la société Florida ;- par acte extrajudiciaire en date du 26 décembre 2003, la société à responsabilité limitée Florida a fait signifier à Mme X... un congé pour vente des locaux qui lui sont donnés en location pour le 30 juin 2004, moyennant le prix de 192 000 ¿ ; que Mme X... considère que ce congé est prématuré, dès lors que depuis le 8 décembre 2003, le bailleur était une personne morale ne pouvant plus bénéficier de l'article 13 de la loi de 1989, et se trouvait lié par une durée de bail de six ans expirant en juin 2007 ; que c'est à la date de la tacite reconduction que cesse pour le nouveau bailleur personne morale le bénéfice de la loi de 1989, soit en l'espèce le 30 juin 2004 ; que le terme du bail tacitement reconduit le 30 juin 2001, avant qu'une personne morale ne devienne bailleur en rachetant l'entier immeuble, était donc au 30 juin 2004, Mme X... ne pouvant bénéficier d'une nouvelle période de six ans qu'en l'absence de congé délivré antérieurement cette date ; que précisément le congé délivré le 26 décembre 2003 fixait de façon contractuellement pertinente l'expiration du bail au 30 juin 2004 ; que ce congé est parfaitement régulier en la forme et qu'il suffit de le lire pour établir que l'ensemble des textes exigés par la loi, à peine de nullité, y sont rappelés ; qu'aucune fraude aux droits du locataire n'est démontrée, pas plus que le caractère vétuste de l'immeuble ou la conviction qu'avait le bailleur de proposer un prix qui ne pourrait qu'être refusé ; que la vente de l'entier immeuble intervenue le 17 mars 2004 ne permet nullement à Mme X... d'établir, par un simple calcul au prorata du prix global sur le métrage global rapporté à la dimension de son appartement, que le prix proposé de 192 000 ¿ constitue ipso facto une fraude à ses droits, ou soit manifestement excessif ; que de même le prix de 160 000 ¿ consenti à un tiers le 8 octobre 2004 ne démontre pas cette fraude, sachant au surplus qu'entre temps la locataire se maintenait dans les lieux, ce qui à l'évidence ne pouvait qu'influer le prix à la baisse, étant précisé que 11 ans plus tard la situation n'a pas évolué ; qu'ainsi, la cour ne peut que constater que la vente de l'entier immeuble en date du 17 mars 2004 a eu lieu à l'issue d'un congé parfaitement régulier en date du 26 décembre 2003, qui a purgé le droit de préemption à l'issue des deux premiers mois du préavis, soit le 26 février 2004, sans que le prix consenti à l'occasion de cette vente ne puisse servir de démonstration à des conditions plus avantageuses, motivation que la cour exprime dans un souci d'exhaustivité alors même que la loi du 31 décembre 1975 n'ouvre droit à aucune préemption du locataire lorsque l'immeuble est vendu dans son entier ; qu'enfin, et à compter de l'expiration du préavis le 30 juin 2004, Mme X... qui n'avait pas accepté l'offre régulièrement formulée s'est trouvée dépourvue de plein droit de tout titre d'occupation sur le local loué, la cour précisant que le second congé délivré le 6 juillet 2004 ne vaut en aucun cas renonciation à la régularité du premier congé ; qu'au terme de ces rappels, et tenant les pièces régulièrement communiquées par l'appelant qui se résument au contrat de bail, aux cessions intervenues, aux deux congés, à la justification de la publication de l'assignation et à des jugements dans des procédures annexes pour mémoire, la cour ne saurait faire droit à l'appel puisque le congé n'était pas

prématuré et se trouve parfaitement régulier, qu'aucune vente n'a été consentie à des conditions plus avantageuses la privant d'un deuxième droit de préemption, qu'aucune fraude n'est démontrée et qu'elle est dénuée de tout titre depuis le 30 juin 2004 ; qu'il n'y a donc nullement lieu à annuler le congé, encore moins à annuler la vente du 17 mars 2004 alors que cette demande est irrecevable puisque tous les propriétaires concernés n'ont pas été assignés ; que la demande de voir réalisée la vente à son profit est dépourvue de tout fondement, de même que la demande de nullité de toutes les ventes intervenues depuis le 17 mars 2004 qui serait la conséquence de la nullité de cette vente ; que le bail ne s'est pas tacitement reconduit mais a cessé par l'effet du congé antérieur le 30 juin 2004, Mme X... qui succombe dans son recours ne pouvant solliciter aucune somme à aucun titre et devant supporter les dépens ; qu'une somme de 3500 euros est justifiée au profit de chaque intimé au titre des frais inéquitablement exposés en appel, ce montant étant non seulement justifié mais parfaitement raisonnable puisque Mme X... qui succombe intégralement n'hésite pas à réclamer 7000 ¿ à ce titre ;

1. ALORS QUE dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente ; que Mme X... a soutenu dans ses conclusions récapitulatives (p. 14 et 15) que son lot a été revendu à des conditions nettement plus avantageuses par la société FLORIDIA à la société VALGENIO à l'occasion d'une vente en bloc de l'immeuble en entier dès lors que le prix au mètre carré était inférieur d'un tiers à celui qui lui avait été proposé à l'origine dans le congé ; qu'en retenant que Mme X... ne rapportait pas la preuve que la vente de l'immeuble à la société FLORIDA serait intervenue en fraude de ses droits, ni que son lot lui aurait été proposé à un prix excessif qui l'aurait dissuadé d'acquérir et que la loi du 31 décembre 1975 ne lui ouvrait droit à aucune préemption dans l'hypothèse où l'immeuble est vendu en son entier, au lieu de rechercher, comme elle y était invitée, si la vente n'était pas intervenue à des conditions de prix plus avantageuses que celle qui lui avait été proposée à l'origine, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article15- II, alinéa 4, de la loi du 6 juillet 1989.

2. ALORS QUE dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente ; qu'il s'ensuit que le preneur bénéficie d'un droit de préemption subsidiaire sans qu'il y ait lieu de distinguer selon que le bailleur revend l'immeuble dans son entier ou bien seulement le lot donné à bail ; qu'en retenant, pour écarter le moyen que Mme X... tire du droit de préemption subsidiaire que lui ouvre l'article 15- II, alinéa 4, de la loi du 6 juillet 1989, que toute comparaison de prix serait exclue du seul fait que la société FLORIDA n'a pas seulement vendu l'appartement occupé par Mme X... mais encore l'immeuble dans son entier, la cour d'appel a violé la disposition précitée. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 24 octobre 2013