

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 12 novembre 2015**

**N° de pourvoi: 14-25.129**

ECLI:FR:CCASS:2015:C301251

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 3 juillet 2014), que, par acte authentique du 22 juillet 2010, la société civile immobilière Victor Hugo (la SCI) a vendu à la société Pierre rénovation tradition, dans sa totalité et en une seule fois, un immeuble dans lequel Mme X... est locataire ; qu'aux termes de cet acte, l'acquéreur s'est engagé à proroger les baux d'habitation en cours, listés dans une annexe 27, pour une durée de six ans en application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 ; que, par acte du 12 août 2011, Mme X... a reçu de la société Pierre rénovation tradition un congé pour vendre ; que, par acte du 26 septembre 2011, Mme X... a assigné la SCI et la société Pierre rénovation tradition en nullité de la vente du 22 juillet 2010 et dommages-intérêts ; Attendu que, pour prononcer la nullité de la vente, l'arrêt retient que l'acte authentique de vente ne contient pas la liste des locataires concernés, qu'il se limite à préciser que la liste des locataires concernés par cet engagement de prorogation demeure ci-annexée, étant observé que l'annexe 27 n'énonce pas l'identité du notaire et des parties, ni ne contient la signature des parties, cette annexe n'ayant pas été publiée à la conservation des hypothèques, et qu'il se déduit de ces éléments que l'acte authentique de vente litigieux ne saurait être regardé comme contenant la liste des locataires concernés par l'engagement de prorogation de bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, dans l'acte authentique, l'acquéreur s'était engagé irrévocablement à l'égard de tous les titulaires de baux à usage d'habitation en cours à la date de la vente à proroger leur bail et que la liste des locataires concernés avait été régulièrement annexée à cet acte dont elle faisait partie intégrante, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 3 juillet 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans

l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu 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 cassé ;

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

**MOYENS ANNEXES au présent arrêt**

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société Sis Victor Hugo et autres

**PREMIER MOYEN DE CASSATION**

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement et, statuant à nouveau, d'avoir déclaré nulle la vente par la SIS Victor Hugo à la société Pierre Rénovation Tradition de l'immeuble situé 161, avenue Victor Hugo, Paris 16e, suivant acte authentique reçu le 22 juillet 2010 par Me Bernard Z... et d'AVOIR rejeté l'ensemble des demandes de la SIS Victor Hugo, de la SCI de la Seine et de la SARL Pierre Rénovation Tradition ;

AUX MOTIFS QUE l'immeuble situé 161, avenue Victor Hugo Paris 16e, qui contient plus de 10 logements, et dans lequel Mme Pauline X..., veuve Y..., est locataire depuis le 1er janvier 1981 a été vendu en bloc par la SCI Victor Hugo à la société Pierre Rénovation Tradition suivant acte authentique reçu le 22 juillet 2010 par Me Bernard Z... ; qu'il ressort des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 applicable à l'espèce que : «/- A-Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe. Cette notification doit intervenir à peine de nullité de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble. Elle s'accompagne d'un projet de règlement de copropriété qui règlera les rapports entre les copropriétaires si l'un au moins des locataires ou occupants de bonne foi réalise un acte de vente, ainsi que des résultats d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs de sécurité ; » ; que la lecture a contrario de ces dispositions dispense le vendeur de l'envoi de la lettre recommandée visée par les dispositions susvisées, lorsque l'acquéreur s'est engagé à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours, à la date de la conclusion de la vente, afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail ; qu'en l'espèce, si l'acte de vente reçu le 22 juillet 2010 par Me Z..., notaire, contient l'engagement irrévocable de l'acquéreur vis-à-vis de chacun des locataires de l'immeuble de proroger son bail pour une durée de 6 ans à compter de l'acte de la date de la vente, il convient de constater que l'acte authentique de vente ne contient pas en revanche la liste des locataires concernés ; que l'acte de vente se limite à préciser que la liste des locataires

concernés par cet engagement de prorogation demeure ci-annexée (annexe 27 liste des locataires Aurillac, par cet engagement de prorogation de bail), étant observé que cette annexe 27 n'énonce pas l'identité du notaire et des parties, ni ne contient la signature des parties, cette annexe n'ayant pas été publiée à la conservation des hypothèques ; qu'il se déduit de ces éléments que l'acte authentique de vente litigieux ne saurait être regardé comme contenant la liste des locataires concernés par l'engagement de prorogation de bail ; que par conséquent le bailleur ne pouvait se dispenser, sous peine de la nullité de la vente litigieuse, d'envoyer à Mme Pauline X... la lettre recommandée visées par les dispositions susvisées ; que faute d'envoi de cette lettre recommandée, il y a lieu de dire que le droit de préemption de Mme Pauline X... n'a pas été régulièrement purgé et qu'il convient par conséquent de déclarer nulle la vente par la SCI Victor Hugo à la société Pierre Rénovation Tradition de l'immeuble situé 161, avenue Victor Hugo Paris 16e suivant acte authentique reçu le 22 juillet 2010 par Me Bernard Z... ;

1°) ALORS QUE les documents annexés à un acte notarié font partie intégrante de cet acte ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que la liste des locataires concernés par l'engagement de prorogation des contrats de bail, pris par l'acquéreur de l'immeuble, était annexée à l'acte authentique de vente du 22 juillet 2010, dont elle faisait, dès lors, partie intégrante ; qu'en retenant que l'acte notarié ne contenait pas cette liste, la Cour d'appel a violé les articles 21 et 22 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, le juge ne peut dénaturer les documents de la cause ; que l'acte de vente du 22 juillet 2010 mentionnait, en des termes clairs et précis, que « la liste des locataires concernés par cet engagement de prorogation » lui était annexée, sous le n° 27 (acte de vente, p. 31, article 29, alinéa 2, « Engagement de prorogation des baux »), et que ses annexes formaient, avec lui, « un tout indissociable » (acte de vente, p. 2, article 3, Définitions, Annexes) ; qu'en affirmant que l'acte ne contenait pas cette liste, qui y était annexée, la Cour d'appel l'a dénaturé et a violé l'article 1134 du Code civil ;

3°) ALORS QUE, lorsque l'acte notarié est établi sur support papier, toute pièce annexée à cet acte, qui en porte mention, doit uniquement être revêtue d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire ; qu'en retenant que la liste des locataires concernés par l'engagement de prorogation des baux, mentionnée comme annexe aux termes de l'acte authentique de vente, ne pouvait être regardée comme contenue dans cet acte, dès lors qu'elle ne portait pas la signature des parties, n'énonçait pas leur identité et celle du notaire, et n'avait pas été publiée à « la conservation des hypothèques », la Cour d'appel a violé les articles 21 et 22 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires ;

4°) ALORS QUE les dispositions de l'article 10-1 I.- A. de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 ne prévoient pas que la liste des locataires concernés par l'engagement de prorogation des contrats de bail doit être publiée ; qu'en retenant que la liste des locataires concernés par l'engagement de prorogation des baux, annexée à l'acte authentique de vente, ne pouvait être regardée comme contenue dans cet acte, dès lors qu'elle n'avait pas été publiée à « la conservation des hypothèques », la Cour d'appel a violé l'article 10-1 I.- A. de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 ;

5°) ALORS QUE la liste des locataires concernés par l'engagement de prorogation des contrats de bail prévu par l'article 10-1 I.- A. de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 ne figure pas parmi les énonciations de la partie normalisée de l'acte authentique de vente qui, seule, doit être publiée au fichier immobilier ; qu'en retenant que l'acte authentique de vente ne pouvait être regardé comme contenant la liste des locataires concernés par l'engagement de prorogation des baux, dès lors que l'annexe de l'acte authentique de vente qui la contenait n'avait pas été publiée, la Cour d'appel a violé les articles 10-1 de la loi n° 75-1351 du décembre 1975 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait qui fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement et, statuant à nouveau, d'avoir déclaré nulle la vente par la SIS Victor Hugo à la société Pierre Rénovation Tradition de l'immeuble situé 161, avenue Victor Hugo, Paris 16e, suivant acte authentique reçu le 22 juillet 2010 par Me Bernard Z... et d'AVOIR rejeté l'ensemble des demandes de la SIS Victor Hugo, de la SCI de la Seine et de la SARL Pierre Rénovation Tradition ;

AUX MOTIFS QUE l'immeuble situé 161, avenue Victor Hugo Paris 16e, qui contient plus de 10 logements, et dans lequel Mme Pauline X..., veuve Y..., est locataire depuis le 1er janvier 1981 a été vendu en bloc par la SIS Victor Hugo à la société Pierre Rénovation Tradition suivant acte authentique reçu le 22 juillet 2010 par Me Bernard Z... ; qu'il ressort des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 dans sa rédaction issue de la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 applicable à l'espèce que : «/- A-Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe. Cette notification doit intervenir à peine de nullité de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble. Elle s'accompagne d'un projet de règlement de copropriété qui règlera les rapports entre les copropriétaires si l'un au moins des locataires ou occupants de bonne foi réalise un acte de vente, ainsi que des résultats d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs de sécurité ; » ; que la lecture a contrario de ces dispositions dispense le vendeur de l'envoi de la lettre recommandée visée par les dispositions susvisées, lorsque l'acquéreur s'est engagé à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours, à la date de la conclusion de la vente, afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail ; qu'en l'espèce, si l'acte de vente reçu le 22 juillet 2010 par Me Z..., notaire, contient l'engagement irrévocable de l'acquéreur vis-à-vis de chacun des locataires de l'immeuble de proroger son bail pour une durée de 6 ans à compter de l'acte de la date de la vente, il convient de constater que l'acte authentique de vente ne contient pas en revanche la liste des locataires concernés ; que l'acte de vente se limite à préciser que la liste des locataires concernés par cet engagement de prorogation demeure ci-annexée (annexe 27 liste des locataires Aurillac, par cet engagement de prorogation de bail), étant observé que cette annexe 27 n'énonce pas l'identité du notaire et des parties, ni ne contient la signature des parties, cette annexe n'ayant pas été publiée à la conservation des hypothèques ; qu'il se déduit de ces éléments que l'acte authentique de vente litigieux ne saurait être regardé comme contenant la liste des locataires concernés par l'engagement de prorogation de bail ; que par conséquent le bailleur ne pouvait se dispenser, sous peine de la nullité de la vente litigieuse, d'envoyer à Mme Pauline X... la lettre recommandée visées par les dispositions susvisées ; que faute d'envoi de cette lettre recommandée, il y a lieu de dire que le droit de préemption de Mme Pauline X... n'a pas été régulièrement purgé et qu'il convient par conséquent de déclarer nulle la vente par la SIS Victor Hugo à la société Pierre Rénovation Tradition de l'immeuble situé 161, avenue Victor Hugo Paris 16e

suivant acte authentique reçu le 22 juillet 2010 par Me Bernard Z... ;  
ALORS QUE l'insertion à l'acte authentique de vente de la liste des locataires concernés par l'engagement de prorogation de baux pris par l'acquéreur d'un immeuble à usage d'habitation de plus de dix logements n'est pas prescrite à peine de nullité de la vente ; qu'en retenant que, malgré l'engagement irrévocable pris par l'acquéreur de proroger les baux des locaux à usage d'habitation de telle façon qu'ils aient une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente, le seul fait que cet acte n'ait pas contenu la liste des locataires concernés par cet engagement emportait nullité de la vente en l'absence de notification, à chacun des locataires, du prix et des conditions de la vente de l'entier immeuble et du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe, la Cour d'appel a violé l'article 10-1 I.- A. de la loi du 31 décembre 1975.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 3 juillet 2014

**Textes appliqués :**

- Cour d'appel de Paris, 3 juillet 2014, 13/16866