

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 13 septembre 2018

N° de pourvoi: 17-20180

ECLI:FR:CCASS:2018:C300826

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Didier et Pinet, SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, 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 (Paris, 2 mars 2017), que, le 20 avril 2001, la société Belles Feuilles (la société), marchand de biens, a acquis un immeuble situé [...] ; que, le 4 septembre 2001, elle a signifié à Mme Z..., locataire d'un local à usage d'habitation dans l'immeuble, une offre de vente lui ouvrant droit de préemption ; que, le 28 septembre 2001, elle lui a notifié un congé pour vendre ; qu'un arrêt irrévocable du 29 janvier 2009 a annulé ces deux actes ; qu'un jugement du 15 décembre 2010 a placé la société en liquidation judiciaire ; que, par acte du 30 septembre 2013, M. X..., en sa qualité de liquidateur judiciaire, a signifié à Mme Z... un congé pour vendre, puis l'a assignée en validité du congé et en expulsion ;

Attendu que M. X... ès qualités fait grief à l'arrêt de dire que le congé du 30 septembre 2013 est nul, alors, selon le moyen :

1°/ que l'accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation en date du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret n°99-628 du 22 juillet 1999, s'applique aux congés délivrés par les bailleurs

ayant « l'intention de mettre en vente » plus de dix lots dont ils sont propriétaires dans un même immeuble, ce qui exclut les congés délivrés par les liquidateurs judiciaires des sociétés bailleuses lesquels sont tenus, par leur mission, de réaliser les actifs de ces dernières ; que dès lors, en affirmant, pour juger que le congé délivré par M. X..., ès qualités de liquidateur judiciaire de la société Belles Feuilles le 30 septembre 2013 était nul, faute d'avoir respecté les dispositions d'ordre public de l'accord collectif du 9 juin 1998, que le fait que la société Belles Feuilles ait fait l'objet d'une liquidation judiciaire ne dispensait pas le liquidateur judiciaire de respecter les obligations du bailleur imposées par l'accord collectif du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret du 22 juillet 1999, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation en date du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret n° 99-628 du 22 juillet 1999 et l'article 41ter de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 ;

2°/ qu'en tout état de cause, le liquidateur est tenu de réaliser le patrimoine du débiteur placé en liquidation judiciaire par une cession globale ou séparée de ses droits et biens dans l'intérêt des créanciers, indépendamment de toute volonté antérieure ou actuelle du débiteur qui est dessaisi de la disposition de ses biens ; qu'en se fondant, pour juger que l'accord collectif du 9 juin 1998 était applicable à la vente de l'appartement litigieux par M. X..., ès qualités de liquidateur judiciaire de la société Belles Feuilles, sur la circonstance que le congé pour vendre qu'il avait délivré le 30 septembre 2013 à Mme Z..., s'inscrivait dans la même opération de vente poursuivie par la société Belles Feuilles depuis le 27 avril 2001, date à laquelle cette dernière avait déclaré à Mme Z... qu'elle avait l'intention de vendre l'intégralité des lots composant l'immeuble dont elle venait de devenir propriétaire, constitué notamment de dix-sept appartements (dont celui de Mme Z...) et de chambres de service, et qu'il concernait le même logement que le congé pour vendre délivré le 28 septembre 2001 par la société Belles Feuilles alors in bonis à Mme Z..., soumis à l'accord collectif du 9 juin 1998, la cour d'appel a violé les articles L. 640-1, L. 641-4 et L. 641-9 du code de commerce, ensemble l'accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation en date du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret n° 99-628 du 22 juillet 1999 ;

Mais attendu qu'ayant constaté qu'il avait été définitivement jugé que l'Accord collectif du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret du 22 juillet 1999, était applicable à la mise en vente par lots, par la société Belles Feuilles, de l'intégralité de l'immeuble, relevé que le congé pour vendre délivré le 30 septembre 2013 s'inscrivait dans la même opération de vente poursuivie par la société Belles Feuilles et retenu exactement que les accords collectifs n'imposent pas que l'opération globale de vente par lots de plus de dix logements dans un même immeuble s'exécute dans une certaine durée et que le placement de la société Belles Feuilles en liquidation judiciaire ne dispensait pas le mandataire liquidateur, qui n'agissait pas en son nom personnel, de respecter, en cas de délivrance d'un congé pour vendre, les obligations du bailleur imposées par l'Accord collectif du 9 juin 1998, dont l'application n'est pas conditionnée à la situation in bonis du bailleur, la cour d'appel en a déduit à bon droit que le congé pour vendre délivré par M. X... en méconnaissance des dispositions de l'Accord collectif était nul ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X..., ès qualité de liquidateur judiciaire de la société Belles Feuilles, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de X..., ès qualité de liquidateur judiciaire de la société Belles Feuilles, et le condamne à payer à Mme Z... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize septembre deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat aux Conseils, pour M. X..., ès qualités.

Me X..., ès qualités de liquidateur judiciaire de la société Belles Feuilles, fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que le congé pour vendre en date du 30 septembre 2013 était nul et de nul effet et de l'avoir débouté de l'intégralité de ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE par jugement du 15 décembre 2010, le tribunal de commerce de Marseille a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de la SARL Belles Feuilles, et a désigné Me X... en qualité de liquidateur ; que Me Michel X..., ès qualités de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la société Belles Feuilles, soutient que les dispositions de l'accord collectif du 9 juin 1998, d'interprétation stricte, ne visent que les propriétaires in bonis et qu'il ne s'applique pas en matière de vente aux enchères publiques dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire ; qu'il fait valoir que la réalisation des actifs de la procédure collective, soit en l'espèce de quatre lots dans la copropriété, ne saurait être assimilée à la vente amiable par un bailleur de plus de dix logements dans un immeuble, que le seul le juge-commissaire à la procédure collective a le pouvoir d'ordonner la vente et d'en fixer ses modalités, dont notamment le montant de la mise à prix, le mandataire judiciaire n'ayant aucune qualité pour décider de la vente et pour en fixer les conditions ; que Me Michel X..., ès qualités de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la société Belles Feuilles, indique par ailleurs que la locataire ne justifie pas de la réunion des conditions d'application de l'accord collectif du 9 juin 1998, Mme Z... ne pouvant se prévaloir utilement de l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 29 janvier 2009, s'agissant d'une décision rendue en l'état d'un précédent congé donné par la société Belles Feuilles antérieurement à la vente amiable de ses biens à Mme C..., le 1er février 2002, dont Mme Z... avait ensuite poursuivi la nullité, alors qu'en l'espèce la cession envisagée par le mandataire liquidateur intervient dans un contexte totalement différent ; que par acte du 20 avril 2001, la société Belles Feuilles a acquis des consorts D... [...], constitué d'une loge de commerce et de commerces au rez-de-chaussée, de dix-sept appartements sur six étages, de chambres de service au septième étage ; qu'il est indiqué dans l'acte, au titre des déclarations fiscales, que l'acquéreur achète le bien pour le revendre ; que le 27 avril 2001, la société Belles Feuilles a écrit à Mme Annick Z... née

Y..., locataire d'un appartement au troisième étage de l'immeuble : « Nous avons l'intention, d'une part, de réaliser des travaux importants de rénovation de l'immeuble, et, d'autre part, après mise en copropriété, nous vendrons chaque lot » ; que par acte d'huissier en date du 4 septembre 2001, la société Belles Feuilles a notifié à Mme Z... une offre de vente visant l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975, puis, par acte du 28 septembre 2001, lui a fait délivrer un congé pour vendre visant l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 ; que par arrêt en date du 29 janvier 2009, la 6ème Chambre B de la cour d'appel de Paris a annulé l'offre de vente et le congé pour vendre du fait du non-respect des dispositions d'ordre public de l'accord du 9 juin 1998, la cour considérant que « la société Belles Feuilles ayant fait part aux locataires de son intention de mettre en vente par lots l'intégralité de l'immeuble, l'accord collectif du 9 juin 1998, prévoyant des obligations à la charge du bailleur qui met en vente plus de dix logements dans un même immeuble et rendu obligatoire par décret du 22 juillet 1999, est applicable en l'espèce » ; que les pourvois formés à l'encontre de l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 29 janvier 2009 ayant été rejetés par l'arrêt de la Cour de cassation du 23 juin 2010, il a été jugé définitivement que l'accord collectif du 9 juin 1998 rendu obligatoire par le décret du 22 juillet 1999 était applicable à la mise en vente par lots par la société Belles Feuilles de l'intégralité de l'immeuble situé [...], constitué principalement de dix-sept appartements ; que cet accord dispose que le bailleur prêt à rendre publique son intention de vendre : - donne une information à tous les locataires concernés, cette information consistant au moins en une réunion à laquelle sont invités les locataires et leurs associations, - confirme par écrit à chaque locataire les modalités envisagées pour la vente, - à compter de cette confirmation, respecte un délai de trois mois avant d'envoyer aux locataires l'offre de vente prévue par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, - une fois notifiée, l'offre de vente, peut envoyer le congé pour vendre ; qu'en application de l'article 15-II de la loi du 16 juillet 1989, « le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41ter de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à annulation du congé » ; que les accords collectifs n'imposent pas que l'opération globale de vente par lots de plus de 10 logements dans un même immeuble s'exécute dans une certaine durée, de sorte que l'accord collectif du 9 juin 1998 reste bien applicable en l'espèce, le congé pour vendre délivré le 30 septembre 2013 concernant le même logement loué à Mme Z..., objet du précédent congé pour vendre délivré à la locataire le 28 septembre 2001, et s'inscrivant dans la même opération de vente par lots de l'intégralité de l'immeuble poursuivie par la société Belles Feuilles depuis le 27 avril 2001 ; qu'en l'espèce, Me Michel X..., ès qualités de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la société Belles Feuilles, n'a pas fait précéder le congé délivré à la locataire le 30 septembre 2013 d'une offre de vente dans un délai minimum de trois mois ; que le fait que la société Belles Feuilles ait fait l'objet d'une liquidation judiciaire postérieurement à l'arrêt de la Cour de cassation du 23 juin 2010 ne dispense pas le mandataire liquidateur, qui n'agit pas en son nom personnel, de respecter les obligations du bailleur que lui impose l'accord collectif du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret du 22 juillet 1999, dont l'application n'est pas conditionnée à la situation in bonis du bailleur ; que le congé du 30 septembre 2013 ayant été délivré par Me Michel X..., ès qualités de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la société Belles Feuilles, c'est en vain que celui-ci prétend ne pas avoir qualité pour « prendre la décision de la vente », alors qu'il est tenu de réaliser les actifs de la procédure collective, même si la vente envisagée est soumise à l'autorisation du juge-commissaire ; qu'en tout état de cause, Me Michel X..., ès qualités de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la société Belles Feuilles, ne justifie d'aucun empêchement justifiant qu'il ne puisse se conformer à l'accord collectif du 9 juin 1998, dont notamment la notification d'une offre de vente avant la délivrance du congé ; qu'en délivrant à la locataire un congé pour vendre le 30 septembre

2013, sans le faire précéder d'une offre de vente, Me Michel X..., ès qualités de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la société Belles Feuilles n'a pas respecté les dispositions d'ordre public de l'accord du 9 juin 1998 ; qu'il s'ensuit que le congé pour vendre est nul ; que, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens développés par Mme Z..., (il convient) de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté Me Michel X..., ès qualités de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la société Belles Feuilles de toutes ses demandes ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE Mme Z..., pour conclure au rejet des demandes présentées par Me X... ès qualités de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la société Belles Feuilles a soutenu que l'accord collectif du 9 juin 1998 doit recevoir application alors que ce dernier a notamment conclu (à) l'inopposabilité dudit accord du fait de sa qualité de mandataire liquidateur ; que cependant force est de constater : - que la Cour de cassation par arrêt en date du 23 juin 2010 a considéré que l'accord collectif du 9 juin 1998 rendu obligatoire par décret du 22 juillet 1999 est applicable en l'espèce, - que la société Belles Feuilles n'a pas respecté les obligations mises à la charge du bailleur concernant la vente de plus de dix logements dans le même immeuble, - que le fait (que) la société Belles Feuilles ait fait l'objet, postérieurement à cette décision d'une procédure de liquidation judiciaire, est inopérant, comme ne dispensant pas le liquidateur, contrairement à ses allégations aucunement fondées, de respecter les obligations mises à la charge de tout bailleur par l'accord collectif du 9 juin 1998 ; qu'il n'apparaît pas sérieusement contestable, toujours contrairement aux allégations de Me X..., ès qualités, que ce même accord collectif, rendu obligatoire par décret du 22 juillet 1999, ne comporte aucune exclusion quant à l'état in bonis ou non du bailleur, auteur du congé ; qu'il ressort d'un arrêt de la Cour suprême en date du 18 janvier 2012 que l'accord collectif doit s'appliquer quel que soit le temps écoulé entre chaque vente ; qu'en l'espèce, la vente de l'appartement litigieux, qu'elle ait été poursuivie en 2011 ou en 2013 se rattache à cette opération rendant l'accord collectif applicable et en particulier par Me X..., ès qualités ; qu'il s'ensuit que, pour ces causes, Me X..., ès qualités, ayant méconnu les dispositions dudit accord, faute en particulier d'avoir fait précéder le congé du 30 septembre 2013 d'une offre de vente rend ce dernier nul et de nul effet ; que par conséquent, sans qu'il y ait lieu à examen des autres motifs avancés par Mme Z..., il convient de débouter Me X..., ès qualités de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la société Belles Feuilles de l'intégralité de ses demandes ;

1°) ALORS QUE l'accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation en date du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret n°99-628 du 22 juillet 1999, s'applique aux congés délivrés par les bailleurs ayant « l'intention de mettre en vente » plus de dix lots dont ils sont propriétaires dans un même immeuble, ce qui exclut les congés délivrés par les liquidateurs judiciaires des sociétés bailleuses lesquels sont tenus, par leur mission, de réaliser les actifs de ces dernières ; que dès lors, en affirmant, pour juger que le congé délivré par Me X..., ès qualités de liquidateur judiciaire de la société Belles Feuilles le 30 septembre 2013 était nul, faute d'avoir respecté les dispositions d'ordre public de l'accord collectif du 9 juin 1998, que le fait que la société Belles Feuilles ait fait l'objet d'une liquidation judiciaire ne dispensait pas le liquidateur judiciaire de respecter les obligations du bailleur imposées par l'accord collectif du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret du 22 juillet 1999, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation en date du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret n°99-628 du 22 juillet 1999 et l'article 41ter de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 ;

2°) ALORS QU'en tout état de cause, le liquidateur est tenu de réaliser le patrimoine du débiteur placé en liquidation judiciaire par une cession globale ou séparée de ses droits et biens dans l'intérêt des créanciers, indépendamment de toute volonté antérieure ou actuelle du débiteur qui est dessaisi de la disposition de ses biens ; qu'en se fondant, pour juger que l'accord collectif du 9 juin 1998 était applicable à la vente de l'appartement litigieux par Me X..., ès qualités de liquidateur judiciaire de la société Belles Feuilles, sur la circonstance que le congé pour vendre qu'il avait délivré le 30 septembre 2013 à Mme Z..., s'inscrivait dans la même opération de vente poursuivie par la société Belles Feuilles depuis le 27 avril 2001, date à laquelle cette dernière avait déclaré à Mme Z... qu'elle avait l'intention de vendre l'intégralité des lots composant l'immeuble dont elle venait de devenir propriétaire, constitué notamment de dix-sept appartements (dont celui de Mme Z...) et de chambres de service, et qu'il concernait le même logement que le congé pour vendre délivré le 28 septembre 2001 par la société Belles Feuilles alors in bonis à Mme Z..., soumis à l'accord collectif du 9 juin 1998, la cour d'appel a violé les articles L. 640-1, L. 641-4 et L. 641-9 du code de commerce, ensemble l'accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation en date du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret n°99-628 du 22 juillet 1999.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 2 mars 2017