

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 18 janvier 2012

N° de pourvoi: 11-30.003

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Copper-Royer, 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 moyen unique :

Vu les dispositions des accords collectifs du 9 juin 1998 et 16 mars 2005, respectivement rendus obligatoires par le décret du 22 juillet 1999 et le décret du 10 novembre 2006 à tous les logements des secteurs locatifs II et III, ensemble l'article 41 ter de la loi du 23 décembre 1986 dans sa rédaction modifiée par la loi du 13 décembre 2000, l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 et l'article 15- II de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que sont applicables aux bailleurs personnes morales, autres que les sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, les dispositions des accords collectifs des 9 juin 1998 et 16 mars 2005 lorsqu'ils décident de mettre en vente par lots plus de dix de logements dans un même immeuble ;

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 14 octobre 2010), que la société en nom collectif Corbert (la société), propriétaire depuis le 16 juin 1998 de l'immeuble dont dépend l'appartement donné à bail aux époux X..., a, le 28 septembre 2007, notifié à ceux-ci un congé pour vendre ; que les locataires s'étant maintenus dans les lieux, elle les a assignés aux fins de faire juger le congé valable ; que les preneurs, arguant d'une méconnaissance des exigences des accords collectifs du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005, ont soulevé la nullité du congé ;

Attendu que pour accueillir la demande de la bailleresse l'arrêt retient qu'il est constant que la société a, de mars 1999 à mai 2002, vendu onze logements, et d'août 2000 à décembre 2003, délivré quatre congés pour vendre non suivis de ventes dont l'un à l'encontre des époux X..., que toutefois il ne peut être déduit aucune conséquence du congé délivré à ces derniers dès lors qu'il a été annulé, qu'eu égard à la longueur de la période écoulée entre 2003 et 2007, il n'est pas démontré une volonté de scission des différentes phases d'une même opération globale, de sorte d'échapper à l'application des accords collectifs, que n'est pas établie la décision de la société d'une opération unique de mise en vente par lots de plus de dix logements ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que la société, avait mis en vente par lots plus de dix logements dans le même immeuble, la cour d'appel, qui s'est déterminée

exclusivement sur le temps écoulé entre la dernière vente et le congé délivré aux époux X..., a ajouté à la loi une condition que celle-ci ne comporte pas et ainsi violé les textes susvisés

PAR CES MOTIFS :

CASSE et ANNULE dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 14 octobre 2010, 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 la société Corbert aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Corbert à payer aux époux X... la somme de 2 500 € ; la déboute de sa propre demande ;

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 dix-huit janvier deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat aux Conseils pour M. et Mme X....

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir déclaré bon et valable le congé signifié par la SNC CORBERT le 28 septembre 2007 aux époux X... pour le terme du 31 mars 2008, de les avoir, en conséquence, condamnés à libérer l'appartement sis ... à Paris 5ème, et, à défaut, d'avoir ordonné leur expulsion, d'avoir condamné les époux X... au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer courant majoré des charges du 1er avril 2008 à la date du jugement de première instance, et à la somme mensuelle de 2. 200 € du prononcé du jugement jusqu'à la libération effective des lieux,

AUX MOTIFS QU'« il est constant que la SNC a, de mars 1999 à mai 2002, vendu 11 logements, et d'août 2000 à décembre 2003, délivré 4 congés pour vendre non suivis de ventes dont l'un à l'encontre de M. et Mme X... ; que toutefois il ne peut être déduit aucune conséquence du congé délivré à ces derniers dès lors qu'il a été annulé ; qu'en égard à la longueur de la période écoulée entre 2003 et 2007, il n'est pas démontré une volonté de scission des différentes phases d'une même opération globale, de sorte d'échapper à l'application des accords collectifs précités ; qu'ainsi à défaut que ne soit établie la décision de la SNC d'une opération unique de mise en vente par lots de plus de 10 logements, le jugement déféré doit être confirmé sur ce point, étant observé que l'activité de la SNC n'est pas exclusivement celle de marchand de biens, mais également de location ; qu'il s'ensuit que les dispositions de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 n'étant pas applicables, la SNC était en droit de délivrer un congé conformément à celles de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ; » (arrêt p. 3)

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « sur la validité du congé du 28/ 09/ 2007 1. sur l'application des accords collectifs des 9/ 06/ 1998 et 16/ 03/ 2005 étendus par la loi du 13/ L06/ 2006 et le décret du 10/ 11/ 2006

que pour recevoir application, ces accords supposent que le bailleur ait mis en vente plus de 10 logements libres ou occupés dans le même immeuble ; que si aucune précision ne figure dans les textes susvisés sur l'espacement dans le temps des ventes, encore faut-il que la scission de l'opération ne soit pas motivée par l'intention frauduleuse d'échapper à l'application de l'accord collectif de location ; qu'en l'espèce les ventes effectuées par la SNC CORBERT se sont échelonnées dans le temps de 1999 à 2002, selon le calendrier suivant :

- 1) 16 mars 1999 à M. et Mme Y... ;
- 2) 16 avril 1999 à M. et Mme Z... ;
- 3) 12 mai 1999 à Melle A... ;
- 4) 21 juin 1999 à la SCI BUHAN-MONGE (époux B...) ;
- 5) 27 août 1999 à la SCI MONGE (époux C...) ;
- 6) 31 août 1999 à M. D... ;
- 7) 31 août 1999 à M. et Mme E... ;
- 8) 31 août 1999 à M. et Mme F... ;
- 9) 3 novembre 1999 à M. G... ;
- 10) 26 janvier 2000 à M. et Mme H... ;
- 11) 14 juin 2000 à la société L'ABEILLE ;
que les logements vendus après le 14 septembre 2000 sont les suivants :

- 1) 20 avril 2001 à Melle I... ;
- 2) 5 juillet 2001 à M. et Mme J... ;
- 3) 3 mai 2002 à la société L'ABEILLE ;
qu'enfin les congés pour vendre non suivis de ventes s'établissent comme suit : 1) 31 août 2000 à Melle K...
- 2) 16 janvier 2001 à M. L... ;
- 3) 17 juillet 2001 à M. et Mme X... ;
- 4) 29 décembre 2003 à M. et Mme M... ;

qu'il s'en déduit que plus de dix ventes ont été effectuées, ou tentées d'être effectuées de 1999 à 2003 ; qu'en revanche, le très long délai – plus de quatre ans – constaté entre 2003 et le congé donné à M. et Mme X... le 28/ 09/ 2007 exclut la notion d'opération unique à caractère spéculatif, alors par ailleurs que de 2003 à 2007 le marché immobilier était particulièrement favorable à des opérations de ventes rapides ; qu'au surplus et à cet égard, il doit être observé que les statuts de la SNC précisent qu'elle a pour objet la négociation, l'acquisition, la promotion et la vente pour son propre compte ou pour le compte de tiers, de tous biens mobiliers et immobiliers ainsi que leur gérance, et qu'en conséquence, son activité de location est réelle et établie par la liste des baux consentis et renouvelés par la SNC ; que dans ces conditions il ne peut être considéré que le congé pour vendre s'inscrivait dans le cadre d'une opération de mise en vente de plus de 10 logements ; que dès lors les accords collectifs des 9/ 06/ 1998 et 16/ 03/ 2005 étendu par la loi du 13/ 06/ 2006 et le décret du 10/ 11/ 2006 ne sont pas applicables en l'espèce ;

2. sur le cumul du congé pour vendre de l'article 15 de la loi du 6/ 07/ 1989 et de l'offre de vente de l'article 10 de la loi du 31/ 12/ 1975

que l'article 15 de la loi du 6/ 07/ 1989 n'interdit pas au bailleur de délivrer congé à un locataire dont le bail arrive à expiration ; que le bailleur n'est pas tenu, sauf application des accords collectifs des 9/ 06/ 1998 et 16/ 03/ 2005, de purger préalablement le droit de préemption de l'article 10 de la loi du 31/ 12/ 1975 ; que ces accords n'étant pas applicables en l'espèce ainsi que sus établi, le bailleur n'avait pas à purger préalablement le droit de préemption de l'article 10 de la loi du 31/ 12/ 1975 ; qu'il s'ensuit que le congé pour vendre du 28/ 09. 2007 à effet du 31/ 03/ 2008 a été valablement délivré à M. et Mme X... ;

sur les conséquences

que les locataires n'ont pas accepté l'offre de vente dans le délai de deux mois prévu par l'article 15 de la loi du 6/ 07/ 1989 ; qu'ils sont donc déchus de plein droit de tout titre d'occupation depuis le 1er avril 2008 ; qu'il en résulte que la demande de la SNC CORBERT sera accueillie dans les termes du dispositif ci-après ; qu'en raison du caractère indemnitaire de l'indemnité d'occupation tendant à réparer le préjudice subi par le bailleur du fait de l'occupation illégitime de l'appartement, il convient de fixer à la somme mensuelle de 2. 200 € l'indemnité d'occupation allouée à compter du présent jugement, et au montant du loyer et des charges couvrant l'indemnité d'occupation du 1/ 04/ 2008 à la date du présent jugement ; » (jugement p. 4 à 6)

1°) ALORS QUE le bailleur personne morale qui entend mettre en vente par lots plus de dix logements dans un même immeuble est tenu, après en avoir informé collectivement et individuellement les locataires concernés, de leur adresser l'offre de vente prévue à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 avant de leur notifier un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, l'offre de vente devant être dissociée du congé, à peine de nullité de l'offre et du congé pour vendre ; que ces dispositions s'appliquent dès lors que sont remplies les conditions requises quant au bailleur et au nombre de logements vendus dans un même immeuble, sans que la loi ne fixe de limite dans le temps pour la réalisation des ventes ; qu'en considérant que le congé délivré aux époux X... le 28 septembre 2007 ne se rattachait pas à l'opération de vente de plus de dix logements, étalée sur une période comprise entre le mois de mars 1999 et le mois de décembre 2003, date du dernier congé pour vendre délivré, « eu égard à la longueur de la période écoulée entre 2003 et 2007 », la Cour d'appel a ajouté à la loi une condition relative à la durée de l'opération dans le temps que celle-ci ne comporte pas, en violation des articles 10 de la loi du 31 décembre 1975, 15 II de la loi du 6 juillet 1989, ensemble des accords collectifs des 9 juin 1998 et 16 mars 2005, respectivement rendus obligatoires par le décret du 22 juillet 1999 et le décret du 10 novembre 2006 ;

2°) ALORS QUE, subsidiairement, le bailleur personne morale qui entend mettre en vente par lots plus de dix logements dans un même immeuble est tenu, après en avoir informé collectivement et individuellement les locataires concernés, de leur adresser l'offre de vente prévue à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 avant de leur notifier un congé pour vente conforme aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, l'offre de vente devant être dissociée du congé, à peine de nullité de l'offre et du congé pour vendre ; que se rattachent à une seule et même opération de vente par lots de plus de 10 logements, au sens de l'accord du 16 mars 2005 rendu obligatoire par le décret du 10 novembre 2006, tous les congés pour vente délivrés à chaque locataire concerné, par lesquels le bailleur a manifesté son intention de vendre, quand bien même certains locataires se seraient vu délivrer de nouveaux congés par suite de l'annulation des premiers ; qu'en refusant d'annuler le congé pour vente délivré aux époux X... le 28 septembre 2007, au motif qu'il ne se rattachait pas à l'opération de ventes de plus de dix logements conclues de mars 1999 à mai 2002, quand il résultait de ses constatations que

le logement loué par les époux X... faisait partie de ceux que la SNC CORBERT entendait vendre dès l'origine durant cette période, eu égard à la délivrance d'un premier congé pour vente notifié aux époux X... le 17 juillet 2001, l'annulation dudit congé à la demande des exposants étant sans incidence sur le caractère unique de l'opération projetée, la Cour d'appel a violé les articles 10 de la loi du 31 décembre 1975, 15 II de la loi du 6 juillet 1989, ensemble les accords collectifs des 9 juin 1998 et 16 mars 2005, respectivement rendus obligatoires par le décret du 22 juillet 1999 et le décret du 10 novembre 2006.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris du 14 octobre 2010