

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 20 décembre 2018

N° de pourvoi: 18-10.355

ECLI:FR:CCASS:2018:C301148

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 9 novembre 2017), que la société Belles Feuilles (la société), marchand de biens, propriétaire d'un immeuble situé [...], a été placée en liquidation judiciaire ; que le liquidateur judiciaire a saisi le juge-commissaire afin d'être autorisé à procéder à la vente, par voie d'adjudication judiciaire, d'un appartement situé dans cet immeuble et donné à bail à Mme Y..., et de trois caves ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt d'ordonner au liquidateur de procéder à la vente par voie d'adjudication judiciaire de ces locaux alors, selon le moyen :

1°/ que l'accord collectif du 16 mars 2005, applicable aux opérations de vente par lots de plus de dix logements d'un même immeuble, rendu obligatoire par le décret n° 99-268 du 22 juillet 1999, s'applique à toute vente rentrant dans ses prescriptions même en l'absence de tout congé pour vendre délivré aux locataires des logements inclus dans l'opération ; qu'en affirmant, pour juger que le liquidateur judiciaire de la société Belles Feuilles n'avait pas méconnu les droits de Mme Y..., que l'ordonnance ne fait aucune référence à un congé délivré ou à délivrer à cette dernière et ne précise pas que l'immeuble doit être vendu libre de toute occupation, la cour d'appel a violé les articles 1 et 2 de l'accord collectif du 9 juin 1998 ;

2°/ que la procédure d'information doit être mise en oeuvre par le bailleur de l'immeuble préalablement à toute décision de mise en vente consécutive à la division de l'immeuble en plus de dix logements ; qu'en affirmant que la décision ordonnant la mise en vente par voie d'adjudication des lots n.° [...], à la suite de la division de l'immeuble était régulière dès lors qu'elle ne faisait pas obstacle à l'accomplissement a posteriori par M. Z... des formalités d'ordre public nécessaires au respect des droits de Mme Y..., la cour d'appel a violé l'article 1er de l'accord collectif du 9 juin 1998 ;

Mais attendu que, l'accord collectif du 9 juin 1998 n'étant pas applicable en cas de vente par adjudication volontaire ou forcée, où la protection du locataire est assurée par la procédure prévue par l'article 10, II de la loi du 31 décembre 1975, c'est sans en violer les dispositions que la cour d'appel a ordonné la vente aux enchères publiques, par le liquidateur, de l'appartement donné à bail à Mme Y... ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme Y... et la condamne à payer à M. Z..., en sa qualité de mandataire liquidateur de la société Belles feuilles, une somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société MMA IARD assurances mutuelle (RCS Le Mans n° 775 652 126) et de la société MMA IARD assurances mutuelles (RCS Le Mans n° 440 048 882) ;

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

Moyen produit par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour Mme Y....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir ordonné à Me Z... agissant en qualité de mandataire judiciaire à la liquidation judiciaire de la société Belles Feuilles de procéder à la vente par voie d'adjudication judiciaire en un seul lot devant le juge de l'exécution du tribunal de grande instance de Marseille, dans un immeuble sis [...], des parties privatives consistant un appartement situé au 3e étage escalier B (lot n°...) et trois caves (lots n°...), d'avoir fixé la mise à prix à la somme de 800.000 € avec faculté de baisse du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères, d'avoir dit qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux désignés par l'ordonnance au besoin, avec le concours de la force publique, afin d'en dresser un procès-verbal de description lequel pourra se faire accompagner par toute

société de diagnostic habilitée aux fins de réaliser ceux prévus par la loi dans le code de la construction et d'habitation ;

AUX MOTIFS QUE Mme Y... demande à la cour de constater que la décision déférée viole les dispositions d'ordre public de l'accord collectif en ce qu'elle ordonne la vente de l'appartement dont elle est locataire sans que Me Z... ait respecté le formalisme imposé par ce texte consistant à avoir :

– donné une information à tous les locataires concernés, cette obligation s'accomplissant au moyen d'au moins une réunion à laquelle sont invités les locataires et leurs associations, – confirmé par écrit les modalités envisagées pour la vente, – à compter de cette confirmation, respecté un délai de trois mois avant d'envoyer l'offre de vente prévue à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, – une fois notifiée l'offre de vente, donné le cas échéant congé pour vendre ; qu'à supposer que les dispositions de l'accord collectif du 9 juin 1998 soient applicables en cas de vente aux enchères publiques ordonnée dans le cadre d'une procédure collective, il sera constaté que l'ordonnance du juge commissaire ordonnant la vente, distincte de la vente à intervenir, ne comporte aucune date limite pour la réalisation de la vente ni aucune disposition faisant obstacle à l'accomplissement, par le liquidateur, des formalités nécessaires au respect des droits de la locataire, notamment la convocation de cette dernière à l'audience d'adjudication, prévue par l'article 10 II de la loi du 31 décembre 1975 ; que l'ordonnance ne fait par ailleurs aucune référence à un congé délivré ou à délivrer à la locataire et ne précise pas que l'immeuble doit être vendu libre de toute occupation ; qu'il en résulte que l'ordonnance déférée ne comporte aucune disposition susceptible de constituer une violation directe de l'accord collectif du 9 juin 1998, à le supposer applicable à l'espèce, de sorte qu'il n'y a pas lieu à infirmation de ce chef ;

1°) ALORS QUE l'accord collectif du 16 mars 2005, applicable aux opérations de vente par lots de plus de 10 logements d'un même immeuble, rendu obligatoire par le décret n° 99-268 du 22 juillet 1999, s'applique à toute vente rentrant dans ses prescriptions même en l'absence de tout congé pour vendre délivré aux locataires des logements inclus dans l'opération ; qu'en affirmant, pour juger que le liquidateur judiciaire de la société Belles Feuilles n'avait pas méconnu les droits de Mme Y..., que l'ordonnance ne fait aucune référence à un congé délivré ou à délivrer à cette dernière et ne précise pas que l'immeuble doit être vendu libre de toute occupation, la cour d'appel a violé les articles 1 et 2 de l'accord collectif du 9 juin 1998 ;

2°) ALORS QUE la procédure d'information doit être mise en oeuvre par le bailleur de l'immeuble préalablement à toute décision de mise en vente consécutive à la division de l'immeuble en plus de dix logements ; qu'en affirmant que la décision ordonnant la mise en vente par voie d'adjudication des lots n°... , à la suite de la division de l'immeuble était régulière dès lors qu'elle ne faisait pas obstacle à l'accomplissement a posteriori par Me Z... des formalités d'ordre public nécessaires au respect des droits de Mme Y..., la cour d'appel a violé l'article 1er de l'accord collectif du 9 juin 1998. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 9 novembre 2017

