COUR DE CASSATION LM

CHAMBRE MIXTE

Audience publique du 24 février 2017

M. LOUVEL, premier président Rejet

Arrêt n° 283 P+B+R+I

Pourvoi n° W 15-20.411

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, siégeant en CHAMBRE MIXTE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par Mme [W] [A], domiciliée [Adresse 1],

contre l'arrêt rendu le 23 avril 2015 par la cour d'appel de d'Aix-en-Provence (11e chambre B), dans le litige l'opposant à la société Lepante, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2],

défenderesse à la cassation :

Par arrêt du 6 octobre 2016, la troisième chambre civile a renvoyé le pourvoi devant une chambre mixte. Le premier président a, par ordonnance du 6 février 2017, indiqué que cette chambre mixte serait composée des première, troisième chambres civiles et de la chambre commerciale, financière et économique ;

La demanderesse invoque, devant la chambre mixte, le moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

Ce moyen unique a été formulé dans un mémoire déposé au greffe de la Cour de cassation par Me Le Prado, avocat de Mme [A] ;

Des premières observations en défense et un mémoire complémentaire ont été déposés au greffe de la Cour de cassation par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société Lepante ;

Des observations complémentaires ont été déposées par Me Le Prado, avocat de Mme [A] ;

Des observations en vue de l'audience ont été déposées par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société Lepante ;

Le rapport écrit de Mme Graff-Daudret, conseiller, et l'avis écrit de M. Sturlèse, avocat général, ont été mis à la disposition des parties ;

Sur quoi, LA COUR, siégeant en chambre mixte, en l'audience publique du 10 février 2017, où étaient présents : M. Louvel, premier président, Mme Batut, Mme Mouillard, M. Chauvin, présidents, Mme Graff-Daudret, conseiller rapporteur, Mme Riffault-Silk, Mme Kamara, M. Jardel, Mmes Masson-Daum, Verdun, M. Guérin, Mmes Dagneaux, Reygner, conseillers, M. Sturlèse, avocat général, Mme Morin, directeur de greffe adjoint ;

Sur le rapport de Mme Graff-Daudret, conseiller, assistée de M. [H], directeur des services de greffe au service de documentation, des études et du rapport, les observations de Me Le Prado et de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, l'avis de M. Sturlèse, avocat général, auquel Me Le Prado et la SCP Lyon-Caen et Thiriez, invités à le faire, ont répliqué, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, pris en ses première et deuxième branches :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 23 avril 2015), que la SCI Lepante, représentée par la société Immobilière Parnasse, agent immobilier, a, le 29 octobre 2012, fait délivrer à Mme [A], locataire depuis le 15 mai 2007 d'un local à usage d'habitation lui appartenant, un congé avec offre de vente pour le 14 mai 2013 ; que Mme [A] l'a assignée en nullité du congé ;

Attendu que Mme [A] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en nullité du congé pour vente et d'ordonner son expulsion alors, selon le moyen :

1°/ que le congé pour vente s'analysant en une offre de vente, l'agent immobilier doit être en possession d'un mandat spécial pour procéder à sa délivrance ; qu'en se bornant à énoncer que la société Parnasse immobilier avait été mandatée pour procéder à la vente du bien au motif qu'elle avait reçu un mandat de gestion et d'administration l'autorisant à délivrer "tous congés", sans relever l'existence d'un mandat spécial aux fins de délivrer un congé pour vendre, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et de l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

2°/ qu'un mandat pour vendre confié à un agent immobilier n'est valable que s'il est écrit et s'il mentionne une durée et un numéro d'inscription ; que pour débouter Mme [A] de son action en nullité du congé et juger que la société Parnasse immobilier avait qualité pour faire délivrer un congé pour vendre, la cour d'appel s'est fondée sur une correspondance de la SCI Lepante adressée à la société Parnasse immobilier ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si cette correspondance respectait les formalités obligatoires du mandat pour vendre confié à un agent immobilier, et notamment s'il mentionnait une durée et un numéro d'inscription sur le registre des mandats, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et de l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu que la société Immobilière Parnasse, titulaire d'un mandat d'administration et de gestion, avec pouvoir de donner tous congés, et d'une lettre datée du 19 octobre 2012 la mandatant spécialement pour vendre le bien occupé par Mme [A] au terme du bail moyennant un certain prix et pour lui délivrer congé, la cour d'appel a procédé à la recherche prétendument omise ;

Et attendu, d'autre part, qu'il résulte des articles 1er, 6 et 7 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 que le mandat doit comprendre une limitation de ses effets dans le temps et que l'agent immobilier doit mentionner tous les mandats par ordre chronologique sur un registre des mandats à l'avance coté sans discontinuité et relié, et reporter le numéro d'inscription sur l'exemplaire du mandat qui reste en la possession du mandant ; que la Cour de cassation jugeait jusqu'à présent que ces dispositions, qui sont d'ordre public, sont prescrites à peine de nullité absolue, pouvant être invoquée par toute partie qui y a intérêt (1re Civ., 25 février 2003, pourvoi n° 01-00.461 ; 3e Civ., 8 avril 2009, pourvoi n° 07-21.610, Bull. 2009, III, n° 80) ;

Que la nullité est absolue lorsque la règle violée a pour objet la sauvegarde de l'intérêt général, tandis que la nullité est relative lorsque la règle violée a pour objet la sauvegarde d'un intérêt privé ;

Que par la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite loi Hoguet, le législateur a entendu, tout à la fois, réguler la profession d'agent immobilier et protéger sa clientèle ; que la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, comme il ressort de son étude d'impact, et la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques répondent aux mêmes préoccupations ;

Que la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 encadre la délivrance d'un congé pour vendre au locataire d'un local à usage d'habitation qui constitue sa résidence principale, en posant notamment des conditions de délai, en ouvrant un droit de préemption et en imposant la délivrance d'une notice d'information avec le congé ;

Que l'évolution du droit des obligations, résultant de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conduit à apprécier différemment l'objectif poursuivi par les dispositions relatives aux prescriptions formelles que doit respecter le mandat, lesquelles visent la seule protection du mandant dans ses rapports avec le mandataire ;

Que l'existence de dispositions protectrices du locataire, qui assurent un juste équilibre entre les intérêts de ce dernier et ceux du bailleur, et la finalité de protection du seul propriétaire des règles fixées par les articles 7, alinéa 1, de la loi du 2 janvier 1970 et 72, alinéa 5, du décret du 20 juillet 1972 conduisent à modifier la jurisprudence et à décider que la méconnaissance des règles précitées doit être sanctionnée par une nullité relative ;

Que, dès lors, la cour d'appel n'était pas tenue d'effectuer une recherche inopérante relative à la mention de la durée du mandat et au report, sur le mandat resté en possession du mandant, d'un numéro d'inscription sur le registre des mandats ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres branches du moyen qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [A] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et la condamne à payer à la SCI Lepante la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, siégeant en chambre mixte, et prononcé le vingt-quatre février deux mille dix-sept par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

MOYEN ANNEXE :

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour Mme [A].

Il est fait grief à l'arrêt attaqué,

D'Avoir débouté Mme [W] [A] de sa demande en nullité du congé pour vente délivré le 29 octobre 2012 et ordonné son expulsion ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « la SCI Lepante, agissant par poursuites et diligences de la société Parnasse immobilier, a fait délivrer à [W] [A] le 29 octobre 2012 un congé avec offre de vente pour le 14 mai 2013 concernant divers locaux à usage d'habitation situés au [Adresse 1] dont [W] [A] est locataire en vertu d'un bail sous seing privé en date du 27 avril 2007 ; la SCI Lepante a donné le 12 juillet 2006 mandat d'administration et gestion à l'Immobilière Parnasse d'un immeuble sis [Adresse 1] composé de huit appartements et deux commerces ; le mandat prévoit expressément que le mandataire a pouvoir de donner tous congés ; la SCI Lepante verse en outre à la procédure une correspondance en date du 19 octobre 2012 informant Parnasse immobilier de son intention de vendre le bien occupé par [W] [A] au terme du bail pour un prix de 280 000 euros, correspondance qui mandate spécialement Parnasse immobilier pour délivrer congé par l'intermédiaire d'un huissier ; que le gérant, en vertu de l'article 18-V des statuts de la SCI Lepante, dans les rapports avec les tiers, engage la société pour les actes entrant dans l'objet social ; que les statuts de la SCI Lepante prévoient à l'article 2 que la société a pour objet « l'aliénation de ceux de ses immeubles devenus inutiles à la société au moyen de la vente » ; pour la réalisation de cet objet, la gérance peut effectuer toutes opérations non susceptibles de porter atteinte à la nature civile de l'activité sociale » ; qu'en conséquence, la SCI Lepante, par son gérant, était habilitée à délivrer congé pour vente sans autorisation de l'assemblée générale des associés ; que le congé précise qu'il concerne divers locaux à usage d'habitation occupés en vertu d'un bail sous seing privé du 27 avril 2007 situés : [Adresse 1] ; que la détermination des lieux offerts à la vente, qui sont les lieux loués par [W] [A] depuis 2007 que celle-ci connaît donc parfaitement, est établie ainsi sans ambiguïté ni imprécision ; que le fait qu'une erreur figure dans le bail sur le numéro du lot objet de la location est sans incidence sur la validité du congé qui comporte les conditions de la vente avec la référence du prix et des lieux conformément à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ; que [W] [A] sera en conséquence déboutée de sa demande en nullité du congé pour vente et le jugement déféré confirmé de ce chef » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « I - Sur la validité du congé pour vendre : il résulte des dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 que lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé peut être justifié par sa décision de vendre le logement, et lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée ; que Mme [W] [A] soutient tout d'abord que la SCI Lepante n'a pas donné de mandat spécial à la SARL Immobilière Parnasse pour vendre le bien immobilier ; que le congé pour vente qui a été délivré à Mme [W] [A] doit s'analyser en un acte de disposition et non de gestion puisqu'il résulte des dispositions de l'article 15 précité que « le congé vaut offre de vente au profit du locataire » ; que l'article 69 du décret du 20 juillet 1972 dispose que le titulaire d'une carte professionnelle doit avoir reçu un mandat spécial correspondant aux dispositions des articles 72 et suivants à l'effet de procéder à l'opération dont s'agit, notamment pour vendre le bien géré ; que l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et l'article 72 auquel il est fait référence à l'article 69 susvisé exigent à peine de nullité la délivrance d'un mandat écrit préalablement à l'article 1er de ladite loi, notamment la vente de l'appartement, laquelle est soumise à diverses formalités ; qu'en l'espèce, il résulte du mandat d'administration de biens conclu entre la SCI Lepante et SARL Immobilière Parnasse le 12 juillet 2006 que « le mandataire a pouvoir de donner et accepter tous congés » ; que ce mandat spécial respecte donc les exigences prévues aux dispositions des articles susvisés, de sorte que la nullité du congé pour vendre ne peut être prononcée sur ce fondement, et ce nonobstant le fait que le mandat ne soit pas produit en original ; que Mme [W] [A] fait ensuite valoir que le gérant ne pouvait décider seul de vendre l'immeuble sans l'autorisation de l'assemblée générale des associés ; qu'il résulte des dispositions de l'article 1849 du code civil que dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société pour les actes entrant dans l'objet social ; qu'en l'espèce, il est indiqué à l'article 2 des statuts de la société que la société a pour objet « l'aliénation de ceux de ses immeubles devenus inutiles à la société au moyen de la vente (...) Pour la réalisation de cet objet, la gérance peut effectuer toutes opérations non susceptibles de porter atteinte à la nature civile de l'activité sociale » ; que dès lors, la SCI Lepante était donc habilitée à délivrer le congé pour vente sans autorisation de l'assemblée générale des associés ; que Mme [W] [A] soutient aussi que la nullité du congé doit être prononcée puisqu'elle ne connaît pas la surface de l'appartement qu'elle occupe et que le congé ne fait état que de « divers locaux » ; qu'en l'espèce, le congé qui a été délivré à Mme [W] [A] est ainsi rédigé « vous êtes locataires de divers locaux à usage d'habitation sis à [Adresse 1] ainsi qu'il résulte d'un bail sous seing privé en date du 27 avril 2007 conclu à Nice consenti pour une durée de 36 mois ayant pris effet le 15 mai 2007 pour se terminer le 14 mai 2010, renouvelable et reconductible selon les modalités prévues par les textes en vigueur ; que le requérant entend se prévaloir de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989 pour refuser le renouvellement du bail en vue de vendre lesdits locaux » ; qu'il est indiqué dans le contrat de bail conclu le 26 avril 2007 entre Mme [W] [A] et la SCI Lepante que les locaux loués correspondant à « un 4 pièces, 3 chambres, séjour, cuisine salle de bain avec wc et balcon, formant le lot n° [Cadastre 1] est un appartement de type F2 et que le lot n° [Cadastre 2] est un appartement de type F4 ; que dès lors que le congé fait précisément référence à l'appartement sis à [Adresse 1], la détermination des lieux offerts

à la vente, qui sont exactement les lieux loués, est établie sans ambiguïté ; qu'en conséquence, la circonstance que la mention du lot et des tantièmes de copropriété indiqués dans le bail soit erronée et que le congé ne fasse pas mention de la superficie de l'appartement (la locataire qui occupe les lieux est à même d'en déterminer la surface), n'ont pas pour effet de rendre nulle l'offre de vente qui comporte les conditions de la vente avec la référence des lieux et le prix, répondant ainsi aux dispositions de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 ; que Mme [W] [A] ne peut valablement arguer que l'appartement qui lui a été donné à bail avait déjà été vendu, et ce en fraude de ses droits, dans la mesure où il résulte de l'attestation établie par Me [B], notaire, que le lot qui a été vendu est le lot n° [Cadastré 1], désigné par erreur comme étant le lot n° [Cadastré 2] ; qu'en conséquence Mme [W] [A] sera déboutée de sa demande de nullité du congé pour vente » ;

1) ALORS QUE le congé pour vendre s'analysant en une offre de vente, l'agent immobilier doit être en possession d'un mandat spécial pour procéder à sa délivrance ; qu'en se bornant à énoncer que la société Parnasse immobilier avait été mandatée pour procéder à la vente du bien au motif qu'elle avait reçu un mandat de gestion et d'administration l'autorisant à délivrer « tous congés », sans relever l'existence d'un mandat spécial aux fins de délivrer un congé pour vendre, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et de l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 ;

2) ALORS QUE, un mandat pour vendre confié à un agent immobilier n'est valable que s'il est écrit et s'il mentionne une durée et un numéro d'inscription ; que pour débouter Mme [W] [A] de son action en nullité du congé et juger que la société Parnasse immobilier avait qualité pour faire délivrer un congé pour vendre, la cour d'appel s'est fondée sur une correspondance de la société SCI Lepante adressée à la société Parnasse immobilier ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si cette correspondance respectait les formalités obligatoires du mandat pour vendre confié à un agent immobilier, et notamment s'il mentionnait une durée et un numéro d'inscription sur le registre des mandats, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1er et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ainsi que l'article 72 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972.

3) ALORS QUE le congé pour vendre doit comporter précisément la désignation du bien proposé à la vente ; que pour écarter la demande en nullité du congé pour vendre pour imprécision de son objet, la cour d'appel s'est bornée à affirmer que le congé précisait qu'il portait sur divers locaux à usage d'habitation situés [Adresse 1] ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les locaux étaient précisément décrits dans le congé, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 ;

4°) ALORS QUE, dans ses conclusions d'appel, Mme [W] [A] faisait valoir que le congé pour vente du 29 octobre 2012 était frauduleux, le bailleur n'ayant eu aucune intention de lui vendre le bien, mais souhaitant expulser sa locataire de son logement, compte tenu du litige l'opposant à son mandataire ; qu'en ne répondant pas à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.