15 septembre 2010

Cour de cassation

Pourvoi n° 09-68.452

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2010:C301057

Titres et sommaires

BAIL D'HABITATION - bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 - congé - congé pour vendre - droit de préemption des locataires ou occupants de logements - distinction avec le droit institué par la loi du 31 décembre 1975 - portée

Le droit de préemption institué par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 étant distinct de celui institué par la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, la délivrance aux locataires d'un congé avec offre de vente au visa de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 dont ils ont contesté avec succès la validité ne les prive pas du droit d'arguer d'une fraude à leur détriment à l'occasion de la vente ultérieure de l'immeuble dont dépend leur logement

Texte de la décision

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

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 mai 2009), que le 26 mars 2003, la société en nom collectif de la Planche (la SNC), propriétaire de locaux à usage d'habitation donnés à bail aux époux X..., a délivré à ceux-ci un congé avec offre de vente au visa de l'article 15- II de la loi du 6 juillet 1989 à effet du 30 septembre 2003 ; que, le 18 juillet 2003, elle a vendu l'immeuble dont dépendaient ces locaux à trois acquéreurs, la société à responsabilité limitée Pruno (la SARL), la société civile immobilière Elfe (la SCI) et M. Y... ; que par acte authentique du même jour, les trois acquéreurs ont procédé au partage de l'immeuble ; que le congé pour vendre ayant été déclaré nul par un arrêt du 8 novembre 2005, les époux X..., invoquant une fraude à leurs droits au regard de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, ont poursuivi la nullité de la vente et de l'acte de partage de l'immeuble, sollicité, à titre principal, des dommages-intérêts, revendiqué, à titre subsidiaire, l'exercice de leur droit de préemption en application de cet article et réclamé la délivrance d'une cave double ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ;

Attendu que pour déclarer irrecevables les demandes liées à la revendication du droit de préemption, l'arrêt retient que la vente du 18 juillet 2003, qui est intervenue devant M. Z..., notaire associé, entre la SNC, venderesse, et trois acquéreurs, la SARL, la SCI et M. Y..., portait sur l'ensemble de l'immeuble du... pour un prix global de 7 622 000 € de sorte qu'elle caractérise une vente en bloc, correspondant à la réalité économique et juridique des faits, exclusive de l'application des dispositions de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 étant observé que l'acte de partage immobilier et l'état descriptif de division reçus le même jour par le même notaire associé n'ont pu prendre effet qu'une fois la vente réalisée et que les époux X... ne sont pas fondés à se prévaloir d'une fraude des cocontractants à ladite vente tendant à

les priver du droit de se porter acquéreurs des biens loués alors qu'ils avaient été précédemment destinataires d'un congé du 26 mars 2003 avec offre de vente au visa de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qu'ils n'avaient pas accepté dans le délai de deux mois ce qui autorisait la bailleuse à procéder à la vente en bloc litigieuse ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le droit de préemption institué par la loi du 6 juillet 1989 étant distinct de celui institué par la loi du 31 décembre 1975, la délivrance aux époux X... d'un congé avec offre de vente au visa de l'article 15- II de la loi du 6 juillet 1989 dont ils avaient contesté avec succès la validité ne les privait pas du droit d'arguer d'une fraude à leur détriment à l'occasion de la vente ultérieure de l'immeuble dont dépendait leur logement, la cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme il le lui était demandé, l'existence d'une telle fraude, n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Et sur le second moyen :

Vu l'article 1351 du code civil ;

Attendu que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement ;

Attendu que pour rejeter la demande des époux X... tendant à la délivrance d'une cave double, l'arrêt retient qu'il résulte de l'arrêt rendu le 8 novembre 2005 que le bail conclu entre la SARL et les époux X..., reconduit pour six années à compter du 1er octobre 2003, concerne un appartement en duplex au rez-de-chaussée et au premier étage ainsi qu'un débarras au 6e étage et une cave et que l'arrêt de cassation du 27 novembre 2007 n'a pas d'incidence sur cette description, sauf en ce qui concerne le débarras ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'arrêt rendu le 8 novembre 2005 ne s'était pas prononcé sur la consistance de la cave objet du bail reconduit, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré irrecevables les demandes des époux X... en nullité de la vente du 18 juillet 2003 comme de l'acte de partage de même date et aux fins d'exercice du droit de préemption de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ainsi que les autres demandes s'y rattachant d'allocation de dommages et intérêts, de restitution de loyers et charges et d'expertise, débouté les époux X... de leur demande en délivrance sous astreinte d'une cave double et les a condamnés au paiement de trois indemnités de procédure et aux dépens, l'arrêt rendu le 12 mai 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 les sociétés Elfe, de la Planche et Pruno aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les sociétés Elfe, de la Planche et Pruno, ensemble, à payer aux époux X... la somme de 2 500 euros et rejette leurs propres demandes de ce chef ;

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 partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par laSCP Laugier et Caston, avocat aux Conseils pour les époux X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré irrecevables les demandes des époux X... en nullité de la vente du 18 juillet 2003 comme de l'acte de partage du même jour et aux fins d'exercice du droit de préemption de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, ainsi que leurs autres demandes s'y rattachant tendant à l'allocation de dommages-intérêts, de restitution de loyers et charges et d'expertises ;

AUX MOTIFS QUE contrairement à ce que soutiennent les époux X..., la vente du 18 juillet 2003, qui est intervenue par devant Maître Z..., notaire, entre la SNC DE LA PLANCHE, venderesse, et trois acquéreurs, à savoir la SARL PRUNO, la SCI ELFE et Monsieur Y..., portait sur l'ensemble de l'immeuble du..., pour un prix global de 7. 622. 000 € de sorte qu'elle caractérise une vente en bloc, correspondant à la réalité économique et juridique des faits, exclusive de l'application des dispositions de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, étant observé que l'acte de partage immobilier et l'état descriptif de division reçus le même jour par le même notaire n'ont pu prendre effet qu'une fois la vente réalisée et que les époux X... ne sont pas fondés à se prévaloir d'une fraude des cocontractants à ladite vente tendant à les priver du droit de se porter acquéreurs des biens loués, alors qu'ils avaient été précédemment destinataires d'un congé en date du 26 mars 2003 avec offre de vente au visa de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qu'ils n'avaient pas accepté dans le délai de deux mois, ce qui autorisait leur bailleuse à procéder à la vente en bloc litigieuse ; que les demandes des époux X... en nullité de la vente du 18 juillet 2003 comme du partage du même jour et de condamnation de la SNC DE LA PLANCHE à leur proposer l'exercice d'un droit de préemption au titre de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 sont donc non seulement mal fondées mais d'abord irrecevables ; qu'il en va de même des demandes des époux X... se rattachant à celles précédemment évoquées d'allocation de dommages-intérêts, de restitution de loyers et charges ainsi que d'expertises (arrêt, p. 3 et 4) ;

1°) ALORS QUE tout jugement doit être motivé, à peine de nullité ; qu'en affirmant que la vente intervenue le 18 juillet 2003 « caractérise une vente en bloc, correspondant à la réalité économique et juridique des faits, exclusive de l'application des dispositions de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 », sans s'en expliquer, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le droit de préemption porte sur toute vente consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots ; que la division peut résulter de l'établissement d'un état descriptif de division, accompagné ou non d'un règlement de copropriété, dont la publication est une obligation préalable à la publication de l'acte authentique constatant le transfert de propriété, mais non à l'exercice par le preneur de son droit de préemption ; qu'au demeurant, en « observant » que l'acte de partage immobilier et l'état descriptif de division avaient été « reçus » le jour de l'acte de vente et n'avaient pu prendre effet qu'une fois la vente réalisée, sans s'expliquer sur la circonstance que l'état descriptif de division était antérieur à la vente, quand bien même il avait été « reçu » le jour de celle-ci et avait été ultérieurement publié, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ;

3°) ALORS QUE le droit de préemption du preneur ne s'applique pas lorsqu'il y a vente portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble des locaux dudit bâtiment ; qu'en toute hypothèse, en admettant l'existence d'une « vente en bloc » quand bien même la vente avait été suivie d'un partage, dès lors que le partage ne pouvait prendre effet qu'après la vente, sans rechercher si la cause de ce partage avec jouissance divisée immédiate, intervenu le jour même de la vente, n'était pas précisément la volonté de fraude consistant à masquer la réalité de l'objet et la finalité de l'ensemble constitué par des actes matériellement distincts, mais réalisés dans un même trait de temps, c'est-à-dire trois ventes distinctes à raison de la division intervenue, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ;

4°) ALORS QUE l'absence d'exercice, par le preneur, du droit de préemption ouvert par la loi du 6 juillet 1989, n'autorise pas le bailleur à faire ultérieurement l'économie du droit de préemption résultant de la loi du 31 décembre 1975 ; qu'en laissant entendre le contraire en affirmant que l'absence d'exercice par les époux X... de leur droit de préemption dans les termes de la loi du 6 juillet 1989 autorisait la SNC DE LA PLANCHE à procéder à la « vente en bloc » litigieuse, la Cour d'appel a violé l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ;

5°) ALORS QUE les juges sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; que, dans leurs conclusions d'appel, les époux X... invoquaient aussi les dispositions de l'article 15. II de la loi du 6 juillet 1989 en tant qu'elles visaient le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur ; qu'au demeurant, en ajoutant de la sorte que la SNC DE LA PLANCHE pouvait procéder à la « vente en bloc » dès lors que les époux X... n'avaient pas fait usage de leur droit de préemption dans les termes de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, sans répondre à ce moyen opérant, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

6°) ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel, les époux X... faisaient également valoir que l'on ne pouvait leur opposer le congé délivré par la SNC DE LA PLANCHE puisque ce congé avait été ultérieurement annulé ; qu'en ne répondant pas plus à ce moyen, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de leur demande de condamnation de la SCI ELFE et de la SNC DE LA PLANCHE à leur délivrer une cave double ;

AUX MOTIFS QUE les époux X... sollicitent la condamnation sous astreinte de la SCI ELFE à leur délivrer une cave double d'environ 12 m², située sous l'appartement qu'ils occupent, à l'emplacement des anciennes caves qu'ils occupaient et qui étaient numérotées 5 et 7 ; que toutefois, comme la SCI ELFE le fait valoir, il résulte de l'arrêt rendu le 8 novembre 2005 par la Cour de céans que le bail d'entre la SARL PRUNO et les époux X..., reconduit pour six années à compter du 1er octobre 2003, concerne un appartement en duplex au rez-de-chaussée et au premier étage ainsi qu'un débarras au 6ème étage et une cave ; que l'arrêt de cassation du 27 novembre 2007 n'a pas d'incidence sur cette description, sauf en ce qui concerne le débarras du 6ème étage, de sorte qu'il convient de débouter les époux X... de leur demande formée contre la SCI ELFE de délivrance d'une cave double (arrêt, p. 4) ;

1°) ALORS QUE les juges sont tenus de préciser le fondement juridique de leurs décisions ; qu'en retenant, pour « débouter » les époux X... de leur demande de condamnation à leur délivrer une cave double, qu'un précédent arrêt du 8 novembre 2005 avait reconduit le bail des intéressés pour « un appartement en duplex au rez-de-chaussée et au premier étage ainsi qu'un débarras au 6ème étage et une cave », sans préciser le fondement juridique de sa décision, la Cour d'appel a violé l'article 12 du Code de procédure civile.

2°) ALORS QUE (SUBSIDIAIREMENT) l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement ; qu'il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause, que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité ; qu'à admettre qu'elle ait opposé aux époux X... la chose jugée par un précédent arrêt du 8 novembre 2005, lequel avait reconduit le bail des intéressés pour « un appartement en duplex au rez-de-chaussée et au premier étage ainsi qu'un débarras au 6ème étage et une cave », quand cet arrêt n'avait pas tranché la question de savoir s'il s'agissait d'une cave simple ou double, la Cour d'appel a violé l'article 1351 du Code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de paris
12 mai 2009

Textes appliqués

article 15 II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 2 octobre 1996, pourvoi n° 95-10.342, Bull. 1996, III, n° 199 (cassation partielle), et l'arrêt cité

3e Civ., 14 mai 1997, pourvoi n° 95-13.833, Bull. 1997, III, n° 106 (cassation)