

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 février 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 141 F-D

Pourvoi n° X 21-12.179

Aide juridictionnelle totale en demande
au profit de M. [C].

Admission du bureau d'aide juridictionnelle
près la Cour de cassation
en date du 4 février 2021.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 FÉVRIER 2022

M. [I] [C], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° X 21-12.179 contre l'arrêt rendu le 19 mars 2020 par la cour d'appel de Nancy (2e chambre civile), dans le litige l'opposant à M. [M] [S], domicilié [Adresse 2], défendeur à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Laurent, conseiller, les observations de Me Soltner, avocat de M. [C], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [S], après débats en l'audience publique du 4 janvier 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Laurent, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nancy, 19 mars 2020), rendu en référé, M. [S] (le bailleur), propriétaire d'une maison donnée à bail d'habitation à M. [C] (le locataire), lui a, le 14 juin 2007, délivré un congé aux fins de vente de l'immeuble, au prix de 225 000 euros.
2. Le locataire n'ayant ni accepté l'offre d'acquérir le bien à ce prix ni quitté les lieux au terme du délai de préavis, le bailleur l'a assigné aux fins de voir constater la résiliation du bail et ordonner son expulsion.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. Le locataire fait grief à l'arrêt de constater la résiliation du bail et de lui ordonner de libérer les lieux, alors « que l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 oblige le bailleur qui délivre un congé pour vendre à mentionner le prix et les conditions de la vente projetée ; qu'il lui appartient de délivrer des informations loyales et sincères, à peine de nullité du congé ; qu'en l'espèce, M. [C] faisait valoir dans ses écritures que le congé ne répondait pas aux exigences de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 imposant au bailleur de mentionner les modalités de la vente en vue de laquelle le congé est donné, dès lors que l'écart entre l'offre de vente et le prix réel du marché était tel qu'il révélait le caractère frauduleux dudit congé ; que, pour écarter le moyen de M. [C] tiré de ce que le prix mentionné dans l'offre était largement au-dessus des prix du marché, la cour d'appel a relevé qu'à supposer même que le prix ait été surestimé, cette circonstance serait « sans emport sur la validité du congé » ; qu'en statuant ainsi, cependant qu'elle était saisie de conclusions soutenant que cette surestimation caractérisait une fraude, la cour d'appel a violé l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble le principe *fraus omnia corrumpit*. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 15, II, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

4. Selon ce texte, le congé, lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire.
5. Pour déclarer le congé valable et constater la résiliation du bail, l'arrêt retient que, à supposer même que le prix mentionné dans ce congé ait été surévalué, en comparaison avec les prix du marché local, cette circonstance serait sans incidence sur sa régularité.
6. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'écart entre le prix proposé et celui du marché ne révélait pas le caractère frauduleux du congé délivré au locataire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 mars 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Nancy ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Reims ;

Condamne M. [S] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. [S] à payer à M. Soltner la somme de 3 000 euros ;

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, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du neuf février deux mille vingt-deux.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Soltner, avocat aux Conseils, pour M. [C]

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR, confirmant l'ordonnance entreprise, constaté la résiliation du bail conclu entre M. [S] et [C] et d'AVOIR ordonné à ce dernier de libérer les lieux dans les 15 jours à compter de la signification de l'ordonnance ;

1°) ALORS QUE l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 oblige le bailleur qui délivre un congé pour vendre à mentionner le prix et les conditions de la vente projetée ; qu'il lui appartient de délivrer des informations loyales et sincères, à peine de nullité du congé ; qu'en l'espèce, M. [C] faisait valoir dans ses écritures que le congé ne répondait pas aux exigences de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 imposant au bailleur de mentionner les modalités de la vente en vue de laquelle le congé est donné, dès lors que l'écart entre l'offre de vente et le prix réel du marché était tel qu'il révélait le caractère frauduleux dudit congé ; que, pour écarter le moyen de M. [C] tiré de ce que le prix mentionné dans l'offre était largement au-dessus des prix du marché, la cour d'appel a relevé qu'à supposer même que le prix ait été surestimé, cette circonstance serait « sans emport sur la validité du congé » ; qu'en statuant ainsi, cependant qu'elle était saisie de conclusions soutenant que cette surestimation caractérisait une fraude, la cour d'appel a violé l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble le principe *fraus omnia corrumpit* ;

2°) ALORS QUE tranche une contestation sérieuse le juge des référés qui valide un congé pour vendre mentionnant un prix dont le preneur soutient qu'il présente un caractère frauduleux ; que la cour d'appel, qui était saisie de conclusions soutenant que le prix mentionné dans le congé était frauduleux, ne pouvait s'estimer compétente pour se prononcer sur la validité du congé, sans violer les dispositions de l'article 809 du code de procédure civile, ensemble l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, et le principe *fraus omnia corrumpit* ;