

« LES DROITS DE PREEMPTION DU LOCATAIRE D'UN BIEN A USAGE D'HABITATION »

Formation INFN, mars 2024

Rachel Dupuis-Bernard,

Notaire à Gray

Membre de l'Institut des Etudes Juridiques et de la section Droit de la famille_CSN

Chargée d'enseignement à l'université de Bourgogne

Et

Christelle Coutant-Lapalus

Professeure de droit privé, université de Bourgogne

Directrice du DSN de Dijon

Plan de l'intervention

« Les droits de préemption du locataire d'un bien à usage d'habitation »

Partie 1 : Le droit de préemption de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989

I. Champ d'application

A. Conditions préalables

B. Champ d'application matériel

Le bien

Le bail

L'opération de cession

C. Champ d'application personnel

Vente à un allié ?

La pluralité de bailleurs ?

II. Régime juridique

A. Le congé

B. Violation et sanctions

C. La purge par erreur

D. Cas particulier de la commission de l'intermédiaire

Partie 2 : Les droits de préemption issus de la loi du 31 décembre 1975

I – Le champ d'application des droits de préemption de la loi du 31 décembre 1975

A – La vente après division d'un immeuble (art. 10, I, al. 1)

1° Les conditions requises

a) Les conditions liées à l'opération

Une vente

Un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou mixte (habitation et professionnel)

Une division initiale ou subdivision

Une vente consécutive à la division

b) Les conditions liées aux bénéficiaires du droit de préemption

La qualité de l'occupant
La date de l'occupation

2° Les cas d'exclusion du droit de préemption

3° Les sanctions applicables en cas de violation des dispositions

B – La vente d'un immeuble en entier, dite vente « en bloc » (art. 10-1 A)

1° Les conditions requises

a) Les conditions liées à l'opération

Une vente

D'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel

De plus de cinq logements

b) L'absence d'engagement de l'acquéreur de proroger les baux

Les bénéficiaires de la prorogation

La durée de la prorogation

Les modalités de réalisation de la décision de proroger

2° Les cas d'exclusion du droit de préemption

3° Les sanctions applicables en cas de violation des dispositions

II – La mise en œuvre des droits de préemption de la loi du 31 décembre 1975

A – La mise en œuvre du droit de préemption en cas de vente d'un immeuble après division (art. 10-I)

1° La notification préalable

Le caractère obligatoire et préalable

La forme

Le contenu

L'offre de vente

2° L'option du bénéficiaire

Le délai pour opter

La décision

Le droit de préemption subsidiaire

B – La mise en œuvre du droit de préemption en cas de vente de l'immeuble en entier (art. 10-1)

1° Les modalités

La notification à la commune

La notification au locataire

2° Le droit de préemption subsidiaire

SOURCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

L. n° 89-462, 6 juillet 1989

Article 15

I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;
- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;
- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Toutefois, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter de l'engagement de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 du code de la construction et de l'habitation, relative à la sécurité et à la salubrité des immeubles bâtis.

Cette suspension est levée à l'expiration d'un délai maximal de six mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente engageant l'une des procédures mentionnées aux a et b, faute de notification d'un des arrêtés prévus à leur issue ou de leur abandon.

Lorsque l'autorité administrative compétente a notifié l'arrêté prévu à l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation, il est fait application des articles L. 521-1 et L. 521-2 du même code.

Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision

de reprendre ou de vendre le logement. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.

Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

- 1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;
- 2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
- 3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
- 3° bis Pour le locataire bénéficiaire d'une ordonnance de protection ou dont le conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou concubin fait l'objet de poursuites, d'une procédure alternative aux poursuites ou d'une condamnation, même non définitive, en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui ;
- 4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
- 5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur. Il est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

II. - 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. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son

intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au troisième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au 1° de l'article L. 126-17 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.

Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

III. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une

personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.

L'âge du locataire, de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

IV. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au I du présent article à l'égard de tout bénéficiaire de l'allocation mentionnée à l'article L. 544-1 du code de la sécurité sociale dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

V. - Le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale.

Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. Le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

L. n° 75-1351 31 décembre 1975

Article 10 Mod. Ord.17 juillet 2019

I-Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire.

L'offre est valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois.

Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette

notification vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

II-Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

III-Le présent article s'applique aux ventes de parts ou actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet.

Il ne s'applique pas aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Il ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dudit bâtiment. Il ne s'applique ni aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 831-1 du même code, aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code.

Article 10-1

I. — A. — Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire

ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe.

Cette notification doit intervenir à peine de nullité de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble. Elle s'accompagne d'un projet de règlement de copropriété qui réglera les rapports entre les copropriétaires si l'un au moins des locataires ou occupants de bonne foi réalise un acte de vente, ainsi que des résultats d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic est établi par un contrôleur technique au sens de l'article L. 125-1 du code de la construction et de l'habitation ou par un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui ne doit avoir avec le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité ou à son indépendance. Les dépenses afférentes à ce diagnostic sont à la charge du bailleur.

Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, cette notification est de plein droit opposable au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. Elle vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi.

L'offre est valable pendant une durée de quatre mois à compter de sa réception. Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Lorsque, en raison de la vente d'au moins un logement à un locataire ou un occupant de bonne foi, l'immeuble fait l'objet d'une mise en copropriété et que le bailleur décide de vendre les lots occupés à des conditions ou à un prix plus avantageux à un tiers, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente à leur profit. Elle est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les dispositions du présent A doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

B. — Préalablement à la conclusion de la vente mentionnée au premier alinéa du A, le bailleur communique au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois. Lorsque l'immeuble est soumis à l'un des droits de préemption institués par les chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme, la déclaration préalable faite au titre de l'article L. 213-2 du même code vaut communication au sens du présent article.

II. — Les dispositions du I ne sont pas applicables en cas d'exercice de l'un des droits de préemption institués par le titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou lorsque la vente intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Elles sont applicables aux cessions de la totalité des parts ou actions de sociétés lorsque ces parts ou actions portent attribution en propriété ou en jouissance à temps complet de chacun des logements d'un immeuble de plus de cinq logements.

Elles ne sont pas applicables aux cessions de parts ou actions susvisées lorsque ces cessions interviennent entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Elles ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles à un organisme visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 831-1 du même code, aux cessions d'immeubles à une société d'économie mixte visée à l'article L. 481-1 du même code.

Décret n° 77-742 du 30 juin 1977 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation

Article 1 Mod. D. n°2020-1150, 17 sept. 2020

La première vente d'un appartement et de ses locaux accessoires, depuis la division de l'immeuble dont ils dépendent et l'identification de chaque lot par un état descriptif publié au fichier immobilier, doit être, préalablement à sa conclusion, notifiée au locataire ou à l'occupant de bonne foi au sens de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948 susvisée, et occupant effectivement les lieux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au locataire ou à l'occupant de bonne foi dont le bail ou l'occupation est postérieur à la division ou à la subdivision de l'immeuble.

LES PRINCIPAUX ARRETS RECENTS

Cass. 3e civ., 2 février 2000, n° 98-11.471

Cass. 3e civ., 24 mai 2000, n° 98-16132

Cass. 3e civ., 1er juin 2010, n° 09-65557

Cass. 3e civ., 20 octobre 2010, n° 09-66113

Cass. 3e civ., 15 décembre 2010, n° 09-68.452, Bull. civ., III, n° 159, D. 2011, p. 1190, obs. N. Damas, Loyers et copr. 2010, comm. 281, obs. B. Vial-Pedroletti. Cumul des droits de préemption.

Cass. 3^e civ., 17 décembre 2014, n° 13-20.976, Loyers et copr. 2014, comm. 58, obs. B. Vial-Pedroletti. L'article 1^{er} du décret du 30 juin 1977 ne subordonne pas l'existence et l'exercice du droit de préemption du locataire à la publication au fichier immobilier d'un état descriptif de division.

Cass. 3^e civ., 12 novembre 2015, n° 14-25.129, Bull. civ. III, n° 482, Loyers et copr. 2016, comm. 3, obs. B. Vial-Pedroletti. Est valable la vente en bloc d'un immeuble loué dès lors que l'acte authentique contient l'engagement de l'acquéreur de proroger les baux en cours et que la liste des locataires est annexée à cet acte.

Cass. 3^e civ., 11 février 2016, n° 14-25.682, AJDI 2016, p. 690, obs. N. Damas, Loyers et copr. 2016, comm. 84, obs. B. Vial-Pedroletti. Ne peuvent être pris en compte, pour le calcul du nombre de logements rendant applicables les dispositions de l'article 10-1-I-A de la loi du 31 décembre 1975, les logements indécents.

Cass. 3^e civ., 24 mars 2016, n° 15-14.004.

Cass. 3^e civ., 13 octobre 2016, n° 15-21.238, JCP N 2017, 1098, obs. S. Piedelièvre. Le droit de préemption du locataire doit être mis en œuvre avant la promesse synallagmatique de vente.

Cass. 3^e civ., 23 novembre 2017, n° 16-20.475. Modalités d'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014 dite loi « ALUR ». la loi nouvelle régissant les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, il en résultait que l'article 15, III, de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, était applicable.

Cons. const. 9 janvier 2018, n° 2017-683, JO 11 janv. 2018, D. 2018, p. 1117, note N. Damas, JCP N 2018, n° 3, act. 140, note V. Zalewski-Sicard, Defrénois 2018, n° 14, p. 19, note D. Vittori et P. Vignolou, Loyers et copr. 2018, alerte 9, Ch. Coutant-Lapalus.

Cass. 3^e civ., 12 avril 2018, n° 17-11 .015, FS-P+B+I, AJDI 2019, p. 232, obs. F. Cohet, JCP N 2019, n° 20, 1194, n° 19, obs. S. Piédelièvre, Loyers et copr. 2018, comm. 134, obs. B. Vial-Pedroletti. La nullité de la vente prononcée en violation des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 décembre 1975 n'a pas pour effet de substituer le locataire dans l'acte de vente annulé.

Cass. 3^e civ., 13 septembre 2018, no 17-20180. Accords collectifs.

Cass. com., 7 octobre 2020, n° 19-10.685, FS-P+P : JurisData n° 2020-015874

Cass. 3^e civ., 23 septembre 2021, n° 20-17799.

Cass. 3^e civ., 26 janvier 2022, n° 20-20.223.

Cass. 3^e civ., 9 février 2022, P-B n° 21-10388.

Cass. 3^e civ., 21 septembre 2022, n° 21-17.691. Nécessité d'une réception de la lettre recommandée délivrant le congé.

Cass. 3^e civ., 1^{er} mars 2023, n° 21-22.073 (n° 151 FS-B), AJDI 2023, p. 518, obs. A.-L. Grison, D. 2023, p. 1247, note Fr. Roussel, Defrénois 22 juin 2023, n° DEF214w2, note J.-B. Seube, JCP N 2023, 1138, n° 2, obs. M. Mekki, Gaz. Pal. 2023, n° 14, p. 19, note L. Lauvergnat. Le locataire qui exerce son droit de préemption subsidiaire en acceptant l'offre notifiée par le notaire en application de l'article 15, II, alinéa 4, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, qui n'avait pas à être présentée par l'agent immobilier mandaté par le propriétaire pour rechercher un acquéreur, ne peut se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien.

Cass. 3e civ., 30 mars 2023, n° 22-21.763, QPC

Cons. const. 26 mai 2023, QPC, n° 2023-1050

REFERENCES DOCTRINALES

Ouvrages

N. Damas, H. Des Lyons, P. Gareau, G. Marot et Y. Rouquet, *Droit et pratique des baux d'habitation*, Dalloz-Action, 2022, 2023.

J. Lafond et B. Vial-Pedroletti, *Les baux d'habitation*, LexisNexis, 2017.

Articles

E. Colas, La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : la délivrance des congés, *JCP N* 2019, 1265.

La vente d'un immeuble entier « à la découpe » : dispositifs applicables lors de la vente des lots, *JCP N* 2019, 1221.

Mécanisme de protection Aurillac : comment proroger les baux lors d'une « vente en bloc » ?, *Defrénois* 2018, n° 10, p. 15.

M. Dagot et J. Lafond, Fasc. 450 : Préemption. – Locataire d'habitation. – Vente après division. – Champ d'application, *J.-Cl. Notarial Formulaire*, V° Préemption.

Fasc. 460 : PRÉEMPTION. – Locataire d'habitation. – Vente après division. – Mise en œuvre et sanctions, *J.-Cl. Notarial Formulaire*, V° Préemption.

C. Fénardon, Application et articulation des droits de préemption du locataire d'habitation, *JCP N* 2007, 1194.

J. Lafond et Ph. Pelletier, Fasc. 420 : PRÉEMPTION. – Droit de préemption du locataire. – Vente d'un immeuble entier (L. 13 juin 2006), *J.-Cl. Notarial Formulaire*, V° préemption.

S. Lelièvre et S. Chaix-Bryan, Nouveau regard sur la vente à la découpe, *Dr. et patrimoine* 2007, p. 32.

D. Lepeltier et J. Lafond, Préemption - Quelques clauses en cas de vente au locataire ou au colocataire – Formule, *JCP N* 2024, 1007.

J. Monéger, Première division de l'immeuble et vente d'un appartement, loué ou occupé de bonne foi, *Loyers et copr.* 2020, focus 62.

J.-L. Puygautier, Le droit de préemption du locataire en cas de vente après division d'un

immeuble, *Deffrénois* 2001, art. 37421, p. 1247.

B. Vial-Pedroletti, Bail d'habitation. – Locations régies par le droit commun du louage (Code civil). – Droits du locataire : droit de préemption, *J.-CL Bail à loyer*, Fasc. 234.

V. Zalewski-Sicard, Première vente après division : un décret du 17 septembre 2020 vient protéger le locataire ou occupant de bonne foi, *JCP N* 2020, act. 780.

LES PRINCIPAUX ARRETS RECENTS

Cass. 3e civ., 2 février 2000

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 18 novembre 1997), que les consorts Y... de Welle, propriétaires de locaux d'habitation donnés à bail aux époux X..., leur ont notifié une proposition de contrat de location, en application de l'article 28 de la loi du 23 décembre 1986, le 3 novembre 1993, réitérée le 10 mai 1994 ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de déclarer valable la proposition de nouveau bail alors, selon le moyen, 1° que la proposition de nouveau contrat faite par le bailleur en application de l'article 31 de la loi du 23 décembre 1986 au locataire, doit être faite à chaque locataire ; qu'en application de l'article 1751 du Code civil, les époux sont chacun titulaire du bail ; que la proposition du bailleur doit donc être adressée à chacun des époux par des lettres distinctes ; qu'en estimant que la lettre adressée le 3 novembre 1993 à " M. et Mme X... Jean " vaudrait proposition valable, au motif que l'accusé de réception aurait été signé par les deux époux, la cour d'appel a violé l'article 31 de la loi du 23 décembre 1986 ; 2° que la proposition de nouveau contrat faite par le bailleur en application de l'article 31 de la loi du 23 décembre 1986, non acceptée par le locataire, devient caduque lorsque le bailleur n'a pas saisi le juge dans les six mois à compter de la proposition de nouveau contrat ; qu'en l'espèce, la notification adressée par le bailleur le 3 novembre 1993 n'avait pas été suivie de la saisine du juge dans les six mois ; que cette notification était donc caduque ; qu'en estimant cependant que la proposition de bail du 10 mai 1994 ne valait qu'à titre de réitération de cette notification caduque, la cour d'appel a violé l'article 31 de la loi du 23 décembre 1986 ; 3° que la cour d'appel constate que la proposition de bail du 10 mai 1994 a été adressée, par un même courrier, à M. et Mme X... et que l'accusé de réception ne porte que la seule signature de M. X... ; qu'ainsi, la notification n'a pas été valablement faite à chaque titulaire du bail ; qu'en accueillant pourtant la demande des bailleurs, la cour d'appel a violé l'article 31 de la loi du 23 décembre 1986 ;

Mais attendu, d'une part, que les époux X... n'ayant pas soutenu devant la cour d'appel que les bailleurs n'avaient pas saisi le juge dans les six mois, le moyen est, de ce chef, nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé qu'une même lettre recommandée avait été adressée le 3 novembre 1993 à M. et Mme X... et que l'avis de réception avait été signé par chacun d'eux, la cour d'appel, qui ne s'est pas fondée sur la seconde proposition de contrat du 10 mai 1994, en a exactement déduit que la notification intervenue le 3 novembre 1993 avait été régulièrement effectuée ;

D'où il suit que, pour partie irrecevable, le moyen n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Cass. 3ème civ., 24 mai 2000

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1109 du Code civil ;

Attendu qu'il n'y a point de consentement valable, si le consentement n'a été donné que par erreur, ou s'il été extorqué par violence ou surpris par dol ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 mars 1998), que, suivant un acte du 1er septembre 1987, Mme X..., aux droits de laquelle se trouvent les consorts A..., a donné à bail un appartement à M. Z... ; que, suivant un acte du 4 novembre 1988, Mme X... a promis de vendre divers lots,

dont celui donné à bail à M. Z..., aux époux B... ; que, par lettre recommandée du 30 novembre 1988, le notaire a notifié aux différents locataires, dont M. Z..., une offre de vente sur le fondement de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ; que M. Z... a assigné Mme X... en réalisation de la vente ; qu'à la suite d'un accord conclu entre les héritiers de Mme X... et les époux B..., la société civile immobilière Château de Saint Gervais a été substituée dans les droits de ces derniers ;

Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient que la totalité des locaux à usage d'habitation étant vendue, l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 écartait l'application du droit de préemption du locataire, mais que cependant il importait peu que l'offre de préemption ait été faite par suite d'une erreur qui est sans incidence sur sa validité dès lors que l'offre a été acceptée aux conditions de la vente projetée ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le second moyen :

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu que pour condamner les époux B... et la société civile immobilière Château de Saint Gervais à payer des dommages-intérêts à M. Z..., l'arrêt retient que leur opposition a privé ce dernier de la propriété du bien depuis plusieurs années ;

Qu'en statuant ainsi, sans relever l'existence d'une faute, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE

Cass. 3e civ., 1er juin 2010

Sur le second moyen :

Vu l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 7 avril 2008), que la SCI Baes, propriétaire d'un studio donné à bail à M. X..., a délivré à celui-ci un congé avec offre de vente ; qu'arguant de ce que l'offre ne visait pas les combles et de ce que le bien loué avait été cédé à la SCI Cupidon à des conditions plus avantageuses que celles contenues dans le congé, M. X... a assigné son bailleur et l'acquéreur en nullité de cette vente pour en demander la régularisation à son profit ;

Attendu que pour rejeter ces demandes, la cour d'appel retient que le congé fixait la mise en vente de l'appartement à la somme de 33 844 euros, frais, droits et émoluments de l'acte authentique en sus et que l'appartement a été vendu au prix de 32 014 euros, outre les frais d'agence d'un montant de 1 830 euros, soit un total de 33 844 euros, conforme au prix demandé dans le congé ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations d'où il ressortait que le prix proposé à M. X... dans le congé était supérieur à celui effectivement versé par la SCI Cupidon, la cour d'appel a violé le texte sus-visé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le premier moyen :

CASSE ET ANNULE

Cass. 3e civ., 20 octobre 2010

Sur le moyen unique :
Vu l'article 1109 du code civil ;

Attendu qu'il n'y a pas de consentement valable, si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 février 2009), que les société Pitch promotion et Coffim ont acquis, le 25 octobre 2003, l'intégralité d'un immeuble, qu'à l'occasion de la mise en vente des appartements sis dans cet immeuble, elles ont signifié à Mme X..., locataire d'un lot, et à Mme Y..., occupante en vertu d'une clause du bail, un offre de vente sur le fondement de l'article 10-I de la loi du 31 décembre 1975 ;

Attendu que pour dire parfaite la vente au profit de Mme Y..., l'arrêt retient que la société Compagnie foncière et financière Morizet-Coffim propriétaire de l'immeuble, avait commis une erreur inexcusable en sa qualité de professionnel de l'immobilier en se méprenant sur l'existence d'un droit de préemption au profit du tiers occupant les lieux ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le caractère inexcusable de l'erreur de droit à l'origine de la notification du droit de préemption est sans incidence sur la validité de l'offre, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :
CASSE ET ANNULE

Cass. 3e civ., 15 décembre 2010

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,

Cass. 3^e civ., 17 décembre 2014 (extrait)

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 26 juin 2013), rendu sur renvoi après cassation (3^e Civ 26 septembre 2012, pourvoi n° 11-22. 575), qu'ayant décidé de vendre les dix appartements dont elle était propriétaire, la société civile immobilière Assurécureuil Pierre 2 (la SCI) a signifié le 26 juin 2007 une offre de vente à M. et Mme X..., locataires, qui ne l'ont pas acceptée ; qu'elle a vendu l'appartement le 15 décembre 2008 à Mme y...; que M. et Mme X...l'ont assignée, ainsi que la SCI, en nullité de l'offre de vente et de la vente de l'appartement et en indemnisation de leurs préjudices ;

(...)

Sur les troisième, quatrième et cinquième moyens, réunis :

Attendu que M. et Mme X...font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes d'annulation des offres de vente et de la vente faite à Mme Y...et d'indemnisation, alors, selon le moyen :

1°/ que l'offre de vente notifiée aux locataires doit comporter l'identification de chaque lot par un état descriptif publié au fichier immobilier ; que la publication au fichier immobilier d'un état descriptif de division est ainsi une condition de l'ouverture du droit de préemption ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1er du décret du 30 juin 1977 ;

2°/ que l'article 1er du décret du 30 juin 1977 est relatif au contenu et donc à la régularité de la notification de l'offre de vente aux locataires, comme cela ressort explicitement des articles 2 et 4- II de ce décret qui renvoient à « la notification » prévue à l'article 1er ; que cette notification doit être postérieure à la division juridique de l'immeuble par la publication au fichier immobilier de l'état de division identifiant chacun des lots ; qu'en jugeant que cet article portait sur la régularité de la vente, et non sur la régularité de la notification de l'offre de vente, la cour d'appel a violé l'article 1er du décret du 30 juin 1977 ;

3°/ que le respect des charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété et le paiement de la quote-part dans les charges communes de l'immeuble telles que réparties par l'état de division fait, aux termes même des actes du 26 juin 2007, partie des conditions de la vente ; que, par principe, la fixation dans un document authentique, postérieur à l'envoi des offres de vente, des droits et obligations du futur acquéreur, permet à toute personne intéressée d'avoir une connaissance certaine, définitive et complète de ces droits et obligations ; que l'acquéreur potentiel étant ainsi parfaitement éclairé sur les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle acquisition, il bénéficie de conditions juridiques de vente plus avantageuses que celles dans laquelle se trouve le locataire à qui il a été fait offre de vente avant l'établissement par acte authentique de l'état de division et du règlement de copropriété ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé l'alinéa 3 de l'article 10- I de la loi du 31 décembre 1975 ;

4°/ que la légalité d'une offre de vente s'apprécie à la date à laquelle l'acquéreur potentiel en prend connaissance ; qu'en prenant en considération des éléments de fait postérieurs à la réception le 27 juin 2007 de l'offre de vente d'un bien immobilier pour en déterminer la validité, la cour d'appel a violé l'article 10- I de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, ensemble l'article 1134 du code civil ;

5°/ que la légalité d'une offre de vente s'apprécie selon les termes contenus dans l'offre elle-même ; qu'en admettant qu'une offre de vente, non signée par le bailleur et qui, au visa de l'article 658 du code de procédure civile, se présente sous la forme d'un bordereau d'huissier, puisse, au pied de sa dernière page numérotée 6/ 6, comporter les termes « SOUS TOUTES RESERVES », qui en rendent le contenu imprécis et équivoque, la cour d'appel a violé l'article 10- I de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, ensemble l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que l'article 10- I de la loi du 31 décembre 1975 n'exige pas que le règlement de copropriété existe et soit notifié au locataire lors de l'offre de vente et que l'article 1er du décret du 30 juin 1977 ne subordonne pas l'existence et l'exercice du droit de préemption du locataire à la publication au fichier immobilier d'un état descriptif de division de l'immeuble, relevé que les offres notifiées à M. et Mme X...comportaient une description précise des lots proposés à la vente avec la mention de leurs numéros, des millièmes et des surfaces privatives permettant de déterminer leur consistance et les conditions de la vente et que la mention « sous toutes réserves » apposée au pied de ces actes ne créait pas une

incertitude quant à l'exactitude et à la précision de ces indications mais signifiait seulement que l'huissier de justice, étranger aux offres dont il n'était pas le rédacteur, ne pouvait garantir le contenu de ces offres et constaté que ces indications étaient identiques à celles reprises dans l'état de division du 5 novembre 2007 et dans l'acte authentique de vente du 15 décembre 2008 consenti à Mme y..., la cour d'appel a pu en déduire que les offres de vente notifiées à M. et Mme X...étaient régulières ;

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

Sur le sixième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que l'immeuble du 14 rue Clos Saint-Marcel ne comportait pas plus de dix logements, relevé que cet immeuble et les bâtiments situés aux numéros 16 et 18 de cette rue appartenaient à des propriétaires différents, même s'il s'agissait de filiales de la Caisse d'épargne, et, retenu, par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis, qu'aucune dépendance matérielle résultant de la configuration des lieux ou d'autres conditions matérielles n'était démontrée, ce dont elle a déduit que l'accord collectif du 16 mars 2005 n'était pas applicable, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions prétendument délaissées et procédé à la recherche demandée, a légalement justifié sa décision ;

Sur les septième et huitième moyens, réunis, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que l'article 10- I de la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation n'exige pas que le règlement de copropriété existe et soit notifié au locataire lors de l'offre de vente, que l'article 1er du décret du 30 juin 1977 ne subordonne pas l'existence et l'exercice du droit de préemption du locataire à la publication au fichier immobilier d'un état descriptif de division de l'immeuble et que les offres notifiées à M. et Mme X...comportaient une description précise des lots proposés à la vente leur permettant d'en déterminer la consistance et les conditions de la vente, la cour d'appel a pu en déduire, abstraction faite de motifs surabondants relatifs à la mise à disposition ou à la remise d'un projet de règlement de copropriété et d'un descriptif de division avant la notification des offres, que les demandes d'annulation de M. et Mme X...ne pouvaient être accueillies ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Cass. 3^e civ., 12 novembre 2015

Sur le premier moyen :

Vu l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, du 3 juillet 2014), que, par acte authentique du 22 juillet 2010, la société civile immobilière Victor Hugo (la SCI) a vendu à la société Pierre rénovation tradition, dans sa totalité et en une seule fois, un immeuble dans lequel Mme X. est locataire ; qu'aux termes de cet acte, l'acquéreur s'est engagé à proroger les baux d'habitation en cours, listés dans une annexe 27, pour une durée de six ans en application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 ; que, par acte du 12 août 2011, Mme X. a reçu de la société Pierre rénovation tradition un congé pour vendre ; que, par acte du 26 septembre 2011, Mme X. a assigné la SCI et la société Pierre rénovation tradition en nullité de la vente du 22 juillet 2010 et dommages-intérêts ;

Attendu que, pour prononcer la nullité de la vente, l'arrêt retient que l'acte authentique de vente ne contient pas la liste des locataires concernés, qu'il se limite à préciser que la liste des locataires concernés par cet engagement de prorogation demeure ci-annexée, étant observé que l'annexe 27 n'énonce pas l'identité du notaire et des parties, ni ne contient la signature des parties, cette annexe n'ayant pas été publiée à la conservation des hypothèques, et qu'il se déduit de ces éléments que l'acte authentique de vente litigieux ne saurait être regardé comme contenant la liste des locataires concernés par l'engagement de prorogation de bail ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, dans l'acte authentique, l'acquéreur s'était engagé irrévocablement à l'égard de tous les titulaires de baux à usage d'habitation en cours à la date de la vente à proroger leur bail et que la liste des locataires concernés avait été régulièrement annexée à cet acte dont elle faisait partie intégrante, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :
Casse et annule,

Cass. 3^e civ., 11 février 2016

Vu la connexité, joint les pourvois numéros E 14-25. 682 et U15-50. 079 ;
Sur le moyen unique, pris en ses deux premières branches :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 juin 2014), que M. X. et M. et Mme Y. ont pris à bail un appartement dans un immeuble appartenant à Mme Anne-Marie de Z., Mme Jeanne de Z., M. Bertrand A., Mme Anne A., M. Jacques A., Mme Yvonne B., Mmes Claire C., M. Jehan C. et Mme Clotilde C. (les consorts de Z.) ; que, le 2 juillet 2007, les bailleurs ont vendu l'immeuble en son entier à la société Paris 9e 46 rue de Provence (la société Paris 9e) ; que, soutenant que cette vente avait été réalisée en violation de leur droit de préemption, les locataires ont assigné la société Paris 9e et les consorts de Z. afin d'en obtenir l'annulation ;

Attendu que M. X. et M. et Mme Y. font grief à l'arrêt de rejeter cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que constitue un logement, au sens de l'article 10-1– I-A de la loi du 31 décembre 1975, tout local qui n'est pas impropre à habitation ; que, compte tenu de leur finalité protectrice des locataires contre les opérations spéculatives de vente « à la découpe » en leur accordant un droit de préemption, tous les locaux à usage d'habitation de l'immeuble vendu en entier doivent être pris en compte dans le calcul du seuil de dix logements qui conditionne l'exercice de ce droit ; qu'en retenant, pour considérer que la vente de l'immeuble n'avait pas à être précédée d'une offre de vente aux locataires, que seuls les logements présentant les caractéristiques fixées par le décret du 20 janvier 2002 devaient être pris en compte pour le calcul du seuil de dix logements, la cour d'appel a violé l'article 10-1– I-A de la loi du 31 décembre 1975 ;

2°/ que si un local à usage d'habitation ne remplit pas les critères du « logement décent », il est seulement non susceptible d'être donné à bail mais, n'étant pas impropre par nature à l'habitation, le propriétaire peut en disposer, notamment le revendre, de telle sorte qu'il doit être pris en compte pour calculer le seuil de dix logements visé par la loi ; qu'en retenant que le terme « logement » visé par le texte s'entendait nécessairement du « logement décent » remplissant les critères fixés par le décret du 30 janvier 2002, l'arrêt attaqué a appliqué des dispositions édictées pour régir les rapports locatifs au calcul du seuil de dix logements qui conditionne l'exercice du droit de préemption des locataires de l'immeuble vendu en entier ;

qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a derechef violé l'article 10-1- I-A de la loi du 31 décembre 1975 ;

Mais attendu que seuls doivent être pris en compte, pour le calcul du nombre de logements rendant applicables les dispositions de l'article 10-1- I-A de la loi du 31 décembre 1975, les logements susceptibles d'être offerts à la location présentant les caractéristiques de décence fixées par le décret du 30 janvier 2002 ; qu'ayant relevé que les chambres de service du 6ème étage ne répondaient pas à ces critères qualitatifs et constaté que l'immeuble ne comportait pas plus de dix logements lors de sa vente à la société Paris 9e, la cour d'appel a exactement déduit, de ces seuls motifs, que les dispositions relatives au droit de préemption des locataires n'avaient pas à être mises en œuvre ;

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 troisième et quatrième branches qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Par ces motifs :

Rejette les pourvois ;

Cass. 3^e civ., 24 mars 2016,

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 10 décembre 2014), que, par acte du 1er janvier 1991, M. X... a consenti à M. et Mme Y... un bail d'habitation fondé sur les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ; que, par acte du 9 octobre 2008, Mme Z..., venant aux droits de M. X..., a vendu à M. A... des biens en stipulant un pacte de préférence portant sur les autres biens demeurant sa propriété ; qu'après délivrance d'un congé pour vendre à Mme Y... qui a exercé son droit de préemption, un « compromis » de vente a été signé le 8 juillet 2011 avec Mme Z... ; que, celle-ci ayant refusé de signer l'acte authentique en raison de l'existence du droit de préférence, Mme Y... l'a assignée en perfection de la vente ; que M. A... est intervenu volontairement afin d'exercer son droit de préférence ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. A... fait grief à l'arrêt de déclarer parfaite la vente entre Mme Z... et Mme Y..., alors, selon le moyen :

1°/ que le compromis de vente conclu le 8 juillet 2011 entre Mme Z..., venderesse, et Mme Y..., acquéreur, comportait la condition suspensive « que toute personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, titulaire d'un droit de préemption, renonce à ce droit », la même clause se poursuivant en ces termes : « Si un bénéficiaire de ces droits de préemption décidait d'exercer son droit aux prix et conditions fixés aux présentes, le vendeur et l'acquéreur déclarent dès à présent accepter cette préemption, sans indemnité de part et d'autre. ¶ Les mêmes dispositions seront applicables en cas d'existence d'un pacte de préférence, comme exposé ci-après » ; qu'en affirmant que ces stipulations contractuelles n'auraient concerné que le droit de préemption et ne se seraient pas appliquées au droit de préférence découlant d'une convention, cependant qu'elles visaient sans la moindre ambiguïté le cas d'existence d'un pacte de préférence ¶ auquel vendeur et acquéreur étaient clairement convenus d'appliquer la même règle qu'en cas de droit de préemption concurrent, savoir l'acceptation de l'éventuel exercice du droit du tiers bénéficiaire ¶, la cour d'appel a dénaturé le compromis de vente du 8 juillet 2011 et violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ que quoique d'ordre public, le droit de préemption ouvert par la loi au locataire d'un bien immobilier à usage d'habitation est susceptible de renonciation par convention conclue postérieurement à sa naissance, c'est-à-dire postérieurement à la conclusion du bail, ce dont il résulte qu'est valable, et doit produire un plein effet, une clause d'un compromis de vente signé postérieurement au bail et portant sur le bien loué, par laquelle le locataire, candidat à l'acquisition du bien, déclare accepter l'éventuel exercice, par un tiers, d'un pacte de préférence distinctement conclu avec le propriétaire vendeur du bien ; qu'en retenant au contraire que nul ne pourrait jamais renoncer à ses droits, pour en déduire que le pacte de préférence, dont M. A... était bénéficiaire sur le bien, aurait été de nul effet à l'égard de Mme Y..., locataire du bien et titulaire d'un droit de préemption légal, la cour d'appel a violé les articles 6 et 1134 du code civil et l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

3°/ que dans ses conclusions d'appel, loin de s'en tenir à une simple reproduction de son argumentation de première instance, M. A... avait fait valoir, en sus, que le tribunal de grande instance avait fait erreur en retenant que la clause du compromis de vente conclu le 8 juillet 2011 entre Mme Z... et Mme Y..., subordonnant la perfection de la vente à une absence d'exercice de tout droit de préemption ou pacte de préférence accordé à un tiers sur le même bien, ne concernait que le droit de préemption, cependant qu'en réalité et en toute clarté, ladite clause visait bien le pacte de préférence octroyé par Mme Z... à M. A... ; qu'en retenant néanmoins, pour s'en tenir pour l'essentiel à la motivation du premier juge, que les parties n'auraient fait que reprendre en appel leurs moyens de première instance, la cour d'appel a modifié l'objet du litige et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

4°/ qu'en s'abstenant, en conséquence, de motiver d'une manière effective sa décision sur les contestations nouvellement soulevées en cause d'appel par les parties, en particulier sur le moyen susvisé de M. A..., pris de l'erreur commise par le premier juge dans la lecture et l'application de la clause du compromis de vente du 8 juillet 2011 subordonnant la perfection de la vente au non-exercice de tout droit de préemption ou pacte de préférence accordé à un tiers sur le même bien, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que la réglementation concernant le droit de préemption est d'ordre public et ne peut être tenue en échec par la conclusion d'un pacte de préférence et retenu, par une interprétation rendue nécessaire par l'imprécision de cette clause, que les stipulations contractuelles du « compromis », prévoyant que les vendeur et acquéreur déclaraient accepter une préemption si son bénéficiaire décidait d'exercer ce droit, ne s'appliquaient pas au pacte de préférence conclu entre M. A... et Mme Z..., la cour d'appel a pu, par ces seuls motifs, sans modifier l'objet du litige, déclarer parfaite la vente entre Mme Z... et Mme Y... ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que M. A... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande indemnitaire contre Mme Z..., alors, selon le moyen :

1°/ que les conventions doivent être exécutées de bonne foi ; que n'exécute pas de bonne foi le pacte de préférence par lui octroyé à une personne, le propriétaire d'un bien immobilier à usage d'habitation ; par ailleurs donné à bail à un tiers depuis une date ancienne et antérieure

audit pacte ; qui, postérieurement à la conclusion de ce pacte de préférence et dans un but de majoration du prix de vente de son bien, délivre au locataire un congé plaçant ce dernier en situation d'exercer son droit de préemption légal et de primer le bénéficiaire du pacte de préférence, dont le droit se trouve vidé de sa substance ; qu'en retenant néanmoins, pour en déduire que Mme Z... n'aurait pas engagé sa responsabilité envers M. A... au titre d'une inexécution du pacte de préférence, d'une part, que le droit résultant pour ce dernier dudit pacte était nécessairement primé par le droit de préemption légal de la locataire titulaire d'un bail antérieur au pacte de préférence et à qui Mme Z... avait délivré un congé pour vendre, d'autre part, que l'existence du pacte de préférence ne pouvait empêcher Mme Z... de vendre son bien au prix qu'elle estimait adéquat et donc de délivrer congé à la locataire afin de bénéficier du prix majoré d'un bien vendu libre, cependant que précisément, la délivrance par la propriétaire du bien, dans un but de maximisation du prix de vente, d'un congé au locataire, de nature à permettre l'exercice par celui-ci du droit de préemption légal primant le droit du bénéficiaire du pacte de préférence, constituait une exécution de mauvaise foi du pacte de préférence par Mme Z..., la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé les articles 1134 et 1147 du code civil ;

2°/ que l'arrêt avait constaté que la délivrance par Mme Z... à sa locataire d'un congé pour vendre, plaçant cette dernière en situation d'exercer son droit de préemption légal, procédait d'un choix personnel de la propriétaire, et précisément de son souhait de vendre son bien au prix qu'elle estimait adéquat ; qu'il en résultait que la préemption du bien par la locataire, faisant obstacle à l'exécution du pacte de préférence, n'avait pas été, pour la propriétaire, le résultat d'un événement extérieur, imprévisible ni irrésistible, et n'avait donc pas revêtu, pour elle, les caractères d'une cause étrangère ; qu'en retenant néanmoins que l'inexécution du pacte de préférence ne serait pas résultée du fait de Mme A..., promettante, mais serait provenue d'une cause étrangère qui ne lui aurait pas été imputable, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 1147 et 1148 du code civil ;

3°/ que l'existence d'une prétendue cause étrangère exonérant Mme Z... de toute responsabilité au titre de l'inexécution du pacte de préférence n'avait pas été invoquée par celle-ci dans ses écritures en cause d'appel ; qu'en relevant d'office ce moyen, sans le soumettre à la discussion contradictoire des parties, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. A... n'ignorait pas que le bien, objet du pacte de préférence, avait été donné en location à M. et Mme Y... et retenu que le pacte de préférence, qui ne pouvait empêcher Mme Z... de vendre son bien, aurait pu prendre effet en cas de refus de l'offre d'achat par Mme Y..., la cour d'appel a pu déduire, de ces seuls motifs, que la demande indemnitaire de M. A... ne pouvait être accueillie ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;
PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi

Cass. 3^e civ., 13 octobre 2016

Sur les premier et second moyens, réunis, ci-après annexés :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 17 mars 2015), que, le 6 octobre 2011, la société Groupama, bailleur, a notifié à Mme X... une offre de vente de l'appartement dont elle était

locataire, pour la somme de 125 540 euros, et que celle-ci n'a pas acceptée ; que, le 4 juin 2012, la bailleuse a communiqué à la locataire le "dernier prix" proposé, soit 103 467 euros ; que, le 20 août 2012, la société Groupama a notifié à Mme X... une offre de vente à hauteur de 120 000 euros, qui n'a pas été acceptée ; que, par acte notarié du 8 octobre 2012, la société Groupama a vendu l'appartement à M. Y... au prix de 120 000 euros ; que Mme X..., invoquant la violation de son droit de préemption, a assigné la société Groupama et M. Y... en nullité de l'acte de vente du 8 octobre 2012 ;

Attendu que la société Groupama fait grief à l'arrêt de prononcer la nullité de la notification de l'offre de vente du 4 juin 2012, du compromis de vente signé le 1er août 2012 entre la société Groupama et M. Y... et de la notification de l'offre de vente du 20 août 2012 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu à bon droit que les dispositions de l'article 10 - I de la loi du 31 décembre 1975 s'appliquent dès lors que le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux que ceux de l'offre de vente, notifiée antérieurement et non acceptée dans le délai légal par le locataire, et ayant constaté que l'offre de vente du 4 juin 2012, à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que celle du 6 octobre 2011, ne reproduisait pas les cinq premiers alinéas de ce texte, la cour d'appel en a exactement déduit la nullité de la notification de cette offre ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté que l'offre de vente du 20 août 2012 était postérieure à la promesse synallagmatique de vente conclue avec un tiers le 1er août 2012, la cour d'appel en a exactement déduit, peu important la date de réitération de la vente, que l'offre du 20 août 2012 et la promesse de vente étaient nulles ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;
PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi ;

Cass. 3^e civ., 23 novembre 2017

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 12 mai 2016), que, le 2 avril 1982, Mme A... a pris à bail une maison d'habitation acquise ultérieurement par M. et Mme Y... ; que, le 25 septembre 2014, les bailleurs lui ont délivré, au visa de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, un congé pour reprise au profit de leur fille ; que Mme A... a soulevé la nullité du congé au motif qu'elle devait bénéficier d'une offre de relogement ;

Attendu que M. et Mme Y... font grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ qu'aux termes de l'article 14 de la loi du 24 mars 2014, les contrats de location en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables, à l'exception de celles qu'il énumère parmi lesquelles ne figure pas l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi nouvelle ; qu'en retenant, pour décider que l'article 15 III de la loi nouvelle devait s'appliquer aux parties liées par un bail souscrit le 2 avril 1982, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ayant délivré au preneur un congé le 25 septembre 2014 pour le terme du 31 mars 2015, que les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non

définitivement réalisés sont régis par la loi en vigueur à la date où ils se produisent, la cour d'appel qui a refusé d'appliquer les dispositions transitoires de la loi nouvelle et tranché le litige au regard de l'article 15 III tel que modifié par la loi du 24 mars 2014 a, en statuant ainsi, violé la disposition susvisée ensemble l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction applicable en la cause ;

2°/ que, subsidiairement, aux termes de l'article 15 III de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de 65 ans, et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté ministériel, ressources s'entendant du montant déclaré à l'administration fiscale avant tout abattement ou déduction ; que la cour d'appel, pour dire le montant des ressources de Mme A... et de son concubin inférieur au plafond de 26 725 euros, fixé par arrêté du 23 décembre 2013, a, se fondant sur les avis d'imposition versés aux débats, pris en considération le revenu imposable, après abattements et déductions, soit la somme de 23 811 euros et non pas le revenu déclaré, soit la somme de 29 048 euros, supérieur au plafond de ressources ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu à bon droit que, la loi nouvelle régissant les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, il en résultait que l'article 15, III, de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, était applicable et relevé que la locataire était âgée de 66 ans et disposait de ressources inférieures au plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés, la cour d'appel en a exactement déduit que le congé, qui n'avait pas été assorti d'une offre de relogement, devait être annulé ;

Attendu, d'autre part, que, les bailleurs n'ayant pas soutenu dans leurs conclusions que les ressources de la locataire devaient être déterminées sans tenir compte des abattements et réductions fiscales, le moyen est de ce chef nouveau, mélangé de fait et de droit ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi

Cass. 3^e civ., 12 avril 2018

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 28 octobre 2016), rendu sur renvoi après cassation (3^e Civ., 22 janvier 2014, pourvoi n° 12-28.099), que la société Foncière Résiouest, propriétaire d'un immeuble, a demandé à la société Cogedim vente de procéder à sa vente par lots ; que la société Cogedim vente a notifié successivement à M. X... puis à son épouse, locataires d'un appartement et de divers locaux dans cet immeuble, une offre de vente, au visa de l'article 10-I de la loi du 31 décembre 1975, qu'ils n'ont pas acceptée ; que ceux-ci ont assigné les sociétés Foncière Résiouest, Cogedim vente et Edelweiss marine, acquéreur des locaux loués, en nullité des offres de vente qui leur ont été adressées, ainsi que de la vente consentie ultérieurement et en réparation de leur préjudice ; que Mmes Sandrine et Marion X... sont intervenues volontairement en qualité d'ayants droit de Michèle X..., décédée en cours d'instance ;

Sur le premier moyen, pris en ses première à troisième et cinquième à dixième branches, et sur le deuxième moyen, pris en ses première et troisième à sixième branches, du pourvoi principal, ci-après annexés :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes tendant à la condamnation des sociétés Foncière Résiouest et Cogedim vente à réitérer des offres de vente valables et à les indemniser de leurs préjudices ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant à bon droit retenu que la nullité de la vente n'avait pas pour effet de les substituer, dans l'acte de vente annulé, à l'acquéreur, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que la demande de délivrance, par la société Foncière Résiouest, de nouvelles offres à M. X... et à son épouse devait être rejetée ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu que M. X... et son épouse ne rapportaient pas la preuve qu'ils auraient été en mesure de s'acquitter du prix de vente tel que fixé dans les offres émises en 2003 par la société Foncière Résiouest, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions prétendument omises, qui ne s'est pas contredite et qui n'était pas tenue de procéder à une recherche, relative à la perte d'une chance d'acquérir le bien, ou de répondre à des conclusions, relatives à l'économie de loyers dont ils avaient été privés, que ses constatations rendaient inopérantes, a pu en déduire que M. X... et son épouse ne prouvaient pas de lien de causalité entre les préjudices matériel et moral invoqués et les fautes reprochées à la société Foncière Résiouest et à la société Cogedim vente et que leurs demandes en dommages-intérêts devaient être rejetées ;

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

Sur le premier moyen, pris en sa quatrième branche, sur le deuxième moyen, pris en deuxième branche, sur le troisième moyen du pourvoi principal et sur le moyen unique du pourvoi incident de la société Cogedim vente, ci-après annexés :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi incident de la société Foncière Résiouest :

Vu l'article 564 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour déclarer irrecevable la demande de la société Foncière Résiouest tendant au paiement par la SCI Edelweiss marine de l'intégralité des loyers versés par M. X... et son épouse depuis le 1er juillet 2005, l'arrêt retient qu'il s'agit d'une demande nouvelle, au sens des dispositions de l'article 564 du code de procédure civile, pour avoir été formée pour la première fois en appel ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si cette demande ne constituait pas une demande de compensation opposée à la demande en restitution du prix de vente, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare irrecevable la demande de la société Foncière Résiouest tendant à voir condamner la SCI Edelweiss marine à lui verser

l'intégralité des loyers qu'elle a perçus des époux X... au titre de l'occupation du bien immobilier sis au [...]

Cass. 3e civ., 13 septembre 2018

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 2 mars 2017), que, le 20 avril 2001, la société Belles Feuilles (la société), marchand de biens, a acquis un immeuble situé [...] ; que, le 4 septembre 2001, elle a signifié à Mme Z..., locataire d'un local à usage d'habitation dans l'immeuble, une offre de vente lui ouvrant droit de préemption ; que, le 28 septembre 2001, elle lui a notifié un congé pour vendre ; qu'un arrêt irrévocable du 29 janvier 2009 a annulé ces deux actes ; qu'un jugement du 15 décembre 2010 a placé la société en liquidation judiciaire ; que, par acte du 30 septembre 2013, M. X..., en sa qualité de liquidateur judiciaire, a signifié à Mme Z... un congé pour vendre, puis l'a assignée en validité du congé et en expulsion ;

Attendu que M. X... ès qualités fait grief à l'arrêt de dire que le congé du 30 septembre 2013 est nul, alors, selon le moyen :

1°/ que l'accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation en date du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret n° 99-628 du 22 juillet 1999, s'applique aux congés délivrés par les bailleurs ayant « l'intention de mettre en vente » plus de dix lots dont ils sont propriétaires dans un même immeuble, ce qui exclut les congés délivrés par les liquidateurs judiciaires des sociétés bailleuses lesquels sont tenus, par leur mission, de réaliser les actifs de ces dernières ; que dès lors, en affirmant, pour juger que le congé délivré par M. X..., ès qualités de liquidateur judiciaire de la société Belles Feuilles le 30 septembre 2013 était nul, faute d'avoir respecté les dispositions d'ordre public de l'accord collectif du 9 juin 1998, que le fait que la société Belles Feuilles ait fait l'objet d'une liquidation judiciaire ne dispensait pas le liquidateur judiciaire de respecter les obligations du bailleur imposées par l'accord collectif du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret du 22 juillet 1999, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation en date du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret n° 99-628 du 22 juillet 1999 et l'article 41ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

2°/ qu'en tout état de cause, le liquidateur est tenu de réaliser le patrimoine du débiteur placé en liquidation judiciaire par une cession globale ou séparée de ses droits et biens dans l'intérêt des créanciers, indépendamment de toute volonté antérieure ou actuelle du débiteur qui est dessaisi de la disposition de ses biens ; qu'en se fondant, pour juger que l'accord collectif du 9 juin 1998 était applicable à la vente de l'appartement litigieux par M. X..., ès qualités de liquidateur judiciaire de la société Belles Feuilles, sur la circonstance que le congé pour vendre qu'il avait délivré le 30 septembre 2013 à Mme Z..., s'inscrivait dans la même opération de vente poursuivie par la société Belles Feuilles depuis le 27 avril 2001, date à laquelle cette dernière avait déclaré à Mme Z... qu'elle avait l'intention de vendre l'intégralité des lots composant l'immeuble dont elle venait de devenir propriétaire, constitué notamment de dix-sept appartements (dont celui de Mme Z...) et de chambres de service, et qu'il concernait le même logement que le congé pour vendre délivré le 28 septembre 2001 par la société Belles Feuilles alors in bonis à Mme Z..., soumis à l'accord collectif du 9 juin 1998, la cour d'appel a violé les articles L. 640-1, L. 641-4 et L. 641-9 du code de commerce,

ensemble l'accord collectif de location relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation en date du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret n° 99-628 du 22 juillet 1999 ;

Mais attendu qu'ayant constaté qu'il avait été définitivement jugé que l'Accord collectif du 9 juin 1998, rendu obligatoire par le décret du 22 juillet 1999, était applicable à la mise en vente par lots, par la société Belles feuilles, de l'intégralité de l'immeuble, relevé que le congé pour vendre délivré le 30 septembre 2013 s'inscrivait dans la même opération de vente poursuivie par la société Belles Feuilles et retenu exactement que les accords collectifs n'imposent pas que l'opération globale de vente par lots de plus de dix logements dans un même immeuble s'exécute dans une certaine durée et que le placement de la société Belles Feuilles en liquidation judiciaire ne dispensait pas le mandataire liquidateur, qui n'agissait pas en son nom personnel, de respecter, en cas de délivrance d'un congé pour vendre, les obligations du bailleur imposées par l'Accord collectif du 9 juin 1998, dont l'application n'est pas conditionnée à la situation in bonis du bailleur, la cour d'appel en a déduit à bon droit que le congé pour vendre délivré par M. X... en méconnaissance des dispositions de l'Accord collectif était nul ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;
PAR CES MOTIFS :
REJETTE le pourvoi

Cass. 3e civ., 23 septembre 2021

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 27 mai 2020), le 16 mai 2006, [W] [T], décédé le [Date décès 1] 2016, a donné en location à la société Clerc, devenue la société Hôtel de Latour Maubourg, un immeuble à usage d'hôtel qu'il a légué à l'association Cultuelle Fraternité Sacerdotale Saint Pie X (l'association).

2. Le 24 octobre 2018, la propriétaire a fait signifier à la locataire la lettre recommandée qu'elle lui avait adressée le 19 octobre précédent, valant offre de vente de l'immeuble loué au prix de 5 050 000 euros, outre une commission d'agence immobilière, aux frais de l'acquéreur, de 300 000 euros.

3. Par lettre recommandée du 29 octobre 2018, la société Hôtel de Latour Maubourg a contesté la régularité l'offre.

4. Ayant le 9 novembre 2018 consenti à la société Chatel Transaction une promesse unilatérale de vente de l'immeuble au prix de 5 050 000 euros la propriétaire a assigné la locataire aux fins de constatation de la purge du droit de préférence de celui-ci.

Examen des moyens

Sur le premier et le deuxième moyens, ci-après annexés

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le troisième moyen, pris en ses deux premières branches

Enoncé du moyen

6. La société Hôtel de Latour Maubourg fait grief à l'arrêt de juger que l'association a régulièrement signifié à la locataire une offre de vente de l'immeuble et que cette offre n'a pas été acceptée par le preneur, alors :

« 1°/ qu'en application de l'alinéa 1er de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, disposition d'ordre public, le bailleur qui envisage de vendre son local commercial doit préalablement notifier au preneur une offre de vente ; qu'il s'ensuit que l'offre de vente est nulle pour avoir été délivrée au preneur après que le bailleur a trouvé un acquéreur, à la suite du mandat donné à l'agent immobilier lui ayant donné deux avis de valeur, concomitamment à la conclusion d'une promesse unilatérale de vente réservant l'exercice du droit de préférence par le preneur ; qu'en décidant cependant qu'il était au pouvoir de l'association de confier un mandat de vente à l'agent immobilier après lui avoir demandé un avis de valeur, de faire procéder à des visites du bien, sans attendre la notification au preneur d'une offre de préemption, et de conclure une promesse unilatérale de vente sous réserve du droit de préférence du preneur, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

2°/ que l'existence d'un droit prioritaire d'acquisition au profit du preneur s'oppose à ce qu'il soit purgé au stade de la signature de la promesse unilatérale de vente, peu important qu'elle ne vaille pas vente ; qu'en relevant incidemment que la notification a été faite préalablement à la vente, la promesse de vente ne valant pas vente, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

7. La cour d'appel a exactement retenu que, la notification de l'offre de vente ayant été adressée préalablement à la vente, l'association avait pu confier à la société ImmoPolis un mandat de vente le 3 mars 2018, puis faire procéder à des visites du bien et que le fait qu'elle ait conclu, le 8 novembre 2018, une promesse unilatérale de vente, sous la condition suspensive tenant au droit de préférence du preneur, n'invalidait pas l'offre de vente.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le troisième moyen, pris en sa troisième branche

Enoncé du moyen

9. La société Hôtel de Latour Maubourg fait les mêmes griefs à l'arrêt, alors « qu'en application de l'alinéa 1er de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, disposition d'ordre public, le bailleur qui envisage de vendre son local commercial doit préalablement notifier au preneur une offre de vente qui ne peut inclure des honoraires de négociation ; qu'il s'ensuit que l'offre de préemption est nulle dès lors qu'elle indique les frais d'agence, serait-ce séparément du prix de l'immeuble ; qu'en décidant que la mention des frais d'agence n'a introduit aucune confusion dans l'esprit du preneur qui était à même de les distinguer du prix de vente en principal, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

10. La cour d'appel a, par motifs adoptés, retenu, à bon droit, que, si l'offre de vente notifiée au

preneur à bail commercial ne peut inclure dans le prix offert des honoraires de négociation d'un agent immobilier, dès lors qu'aucun intermédiaire n'est nécessaire ou utile pour réaliser la vente qui résulte de l'effet de la loi, la seule mention dans la notification de vente, en sus du prix principal, du montant des honoraires de l'agent immobilier, laquelle n'avait introduit aucune confusion dans l'esprit du preneur, qui savait ne pas avoir à en supporter la charge, n'est pas une cause de nullité de l'offre de vente.

11. Elle a constaté que, sur l'offre de vente notifiée à la société Hôtel de Latour Maubourg, qui mentionnait le montant des honoraires de l'agence, le prix de vente en principal était clairement identifié.

12. Elle a retenu exactement que, le preneur pouvant accepter le prix proposé, hors frais d'agences, l'offre de vente n'était pas nulle.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :
REJETTE le pourvoi ;

Cass. 3e civ., 21 septembre 2022

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Amiens, 6 avril 2021), Mme [C] [H], locataire d'un appartement dont Mmes [F] et [O] [W] (les bailleuses) sont propriétaires indivises, a donné congé, le 17 avril 2015 pour le 31 juillet de la même année.

2. Mme [F] [W] l'a assignée, ainsi que Mme [N] [H], qui s'était portée caution solidaire des obligations de la locataire, en paiement de loyers et charges et de réparations locatives. Mme [O] [W] est intervenue à la procédure.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses deuxième, troisième, quatrième et cinquième branches, ci-après annexé

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le moyen, pris en sa première branche
Enoncé du moyen

4. Les bailleuses [X] à l'arrêt de limiter à une certaine somme la condamnation de la locataire et de la caution, alors « que le délai de préavis applicable au congé court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier de justice ou de la remise en main propre et que la date de réception d'une notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire ; que, pour rejeter la demande de Mmes [W] en paiement d'une somme de 331,98 euros au titre du loyer d'août 2015, la cour d'appel a retenu qu'un courrier valant congé avait été rédigé le 17 avril 2015

pour une fin de bail au 31 juillet 2015 ; qu'en statuant ainsi, tout en constatant que cette lettre notifiant congé était revenue « pli avisé et non réclamé » et qu'elle n'avait donc pas été remise au bailleur, elle a violé les articles 15, I de la loi du 6 juillet 1989 et 669, alinéa 3, du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

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

5. Selon ce texte, le délai de préavis applicable au congé court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier de justice ou de la remise en main propre.

6. Pour rejeter la demande en paiement du loyer du mois d'août 2015, l'arrêt constate que la locataire a donné congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée le 17 avril 2015 et revenue avec la mention « pli avisé et non réclamé » et retient que ce congé a été régulièrement donné pour le 31 juillet 2015.

7. En statuant ainsi, tout en constatant que la lettre recommandée leur notifiant congé n'avait pas été reçue par les bailleuses, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE

Cass. com., 7 octobre 2020

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 15 novembre 2018, RG : n° 18/06789) et les productions, la société Alexandre III est propriétaire de droits et biens immobiliers dépendant d'un ensemble sis à Cannes. Dans le cadre de son activité de gestion, d'administration et d'exploitation de cet immeuble, elle a consenti à M. N... K... et à Mme Q... K... (les consorts K...) un bail d'habitation portant sur l'un des lots situés dans l'ensemble immobilier, pour un loyer de 1 000 euros non révisable, à compter du 5 décembre 2008 et pour une durée de six ans. Ce bail s'est renouvelé le 5 décembre 2014, pour une nouvelle durée de six ans expirant le 5 décembre 2020, pour le même loyer.

3. Un jugement du tribunal de commerce de Grasse, rendu le 22 février 2017, a étendu à la société Alexandre III la liquidation judiciaire ouverte le 9 novembre 2015 à l'égard de la société Nouvelle Vignette haute, la société JSA étant désignée en qualité de liquidateur.

4. Estimant qu'il était nécessaire de procéder à la réalisation des actifs de la société Alexandre III non grevés de baux « manifestement anormaux » selon lui, le liquidateur a saisi le juge-commissaire d'une requête tendant à obtenir la résiliation du bail conclu avec les consorts K..., sur le fondement de l'article L. 641-11-1, IV, du code de commerce. Le juge-commissaire ayant accueilli cette demande, les consorts K... ont formé un recours contre son ordonnance et demandé le rejet de la demande de résiliation du liquidateur.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. Les consorts K... font grief à l'arrêt de prononcer la résiliation du bail, alors « que lorsque le juge-commissaire entend, au nom du bailleur en liquidation judiciaire, résilier un bail d'habitation pour vendre l'appartement, objet de ce bail, il doit, préalablement à cette résiliation, notifier un congé pour vendre au locataire ; qu'en ayant décidé du contraire, la cour d'appel a violé, ensemble, les articles L. 641-11-1-IV du code de commerce et 15-II de la loi du 6 juillet 1989. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 15, I et II de la loi du 6 juillet 1989 et l'article L. 641-11-1, IV du code de commerce :

6. Il résulte du premier de ces textes que lorsque le bailleur entend résilier un bail d'habitation relevant des dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 pour vendre le logement donné à bail, il doit, en respectant un délai de préavis de six mois, délivrer un congé qui, à peine de nullité, doit être motivé par sa décision de vendre le logement et indiquer le prix et les conditions de la vente projetée, le congé valant offre de vente au profit du locataire. Le second de ces textes n'excluant pas l'application du premier en cas de liquidation judiciaire, il s'ensuit que, lorsque le bailleur est mis en liquidation judiciaire, le liquidateur qui entend céder de gré à gré et libre d'occupation le logement donné à bail est tenu de délivrer au locataire un congé pour vendre, en se conformant aux dispositions du premier texte.

7. Pour prononcer la résiliation du bail d'habitation consenti aux consorts K... par la société débitrice, l'arrêt retient que, les dispositions de l'article L. 641-11-1, IV du code du commerce étant dérogoratoires au droit commun, celles-ci ne peuvent, à défaut de dispositions d'exception expressément mentionnées, céder devant les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relatives au congé pour vendre.

8. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Et sur le moyen, pris en sa troisième branche

Enoncé du moyen

9. Les consorts K... font le même grief à l'arrêt, alors qu' « en liquidation judiciaire, lorsque la prestation du débiteur est autre que le paiement d'une somme d'argent, le liquidateur peut faire prononcer par le juge-commissaire la résiliation d'un contrat en cours si elle est nécessaire aux opérations de liquidation et ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts du cocontractant, conditions qu'il appartient au juge de vérifier ; qu'en prononçant la résiliation du bail d'habitation conclu entre les exposants et la SAS Alexandre III au prétexte qu'il était fait "depuis interdiction" à cette dernière de louer des lots dont elle est propriétaire quand le jugement du tribunal de grande instance de Grasse du 8 juin 2016 prononçant cette interdiction, versé aux débats par le liquidateur (prod. n° 5), fait apparaître qu'il était reproché à la SAS Alexandre III d'exercer une activité "hôtelière" de location saisonnière de lots meublés, ce qui n'avait rien de comparable avec le bail d'habitation conclu avec les exposants, de sorte qu'en statuant par des tels motifs inopérants, la cour d'appel, qui n'a pas démontré en quoi la résiliation était nécessaire aux opérations de liquidation et qu'elle ne portait pas une atteinte excessive aux intérêts des preneurs, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 641-11-1 IV du code de commerce. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 641-11-1, IV du code de commerce :

10. Il résulte de ce texte que la résiliation d'un contrat en cours à la date du jugement ouvrant la liquidation judiciaire peut être demandée par le liquidateur, lorsque la prestation du débiteur ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent, au juge-commissaire qui ne peut prononcer la résiliation que si deux conditions cumulatives sont réunies : cette résiliation est nécessaire aux opérations de liquidation et ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts du cocontractant.

11. Pour prononcer la résiliation du bail d'habitation consenti aux consorts K... par la société Alexandre III, l'arrêt se borne à retenir que c'est à bon droit que le juge-commissaire a fait droit à ses demandes de résiliation d'un bail conclu de façon évidente au détriment des intérêts de la société bailleuse eu égard à la sous-évaluation du loyer consenti par des membres de l'entourage proche des locataires, et donc au détriment des créanciers, et que la résiliation du bail dans de telles circonstances ne revêt pas pour les locataires, qui ne le démontrent pas, de conséquences manifestement excessives.

12. En se déterminant par de tels motifs, insuffisants à caractériser en quoi la résiliation du bail était concrètement nécessaire aux opérations de liquidation, et en quoi l'atteinte portée aux intérêts des consorts K... n'était pas excessive, cependant que le bail dont la résiliation était demandée, portant sur la résidence principale des intéressés, se trouvait soumis aux dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :
CASSE ET ANNULE

Cass. 3e civ., 26 janvier 2022

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 10 septembre 2019), le 31 août 2013, M. [F] [Z], nu-propriétaire d'un logement (le nu-propriétaire) dont M. [A] [Z] donateur s'est réservé l'usufruit (l'usufruitier), l'a donné à bail à Mme [J] (la locataire).

2. Le 20 mai 2016, le nu-propriétaire a délivré à la locataire, un congé pour reprise au profit de sa belle-fille, à effet du 31 août 2016, puis l'a assignée en validité de ce congé.

3. L'usufruitier est intervenu à l'instance au soutien de la demande.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa troisième branche

Énoncé du moyen

4. La locataire fait grief à l'arrêt de déclarer que le nu-propriétaire avait qualité pour agir et, en conséquence, de valider le congé délivré le 20 mai 2016, sur le fondement de l'article 25-8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, aux fins de reprise par sa belle-fille, de déclarer qu'elle était occupante sans droit ni titre depuis le 1er septembre 2016 et d'ordonner son expulsion, ainsi que celle de tout occupant de son chef, alors « que l'intervention volontaire de l'usufruitier,

qui a seul qualité pour conclure un bail d'habitation et délivrer congé au locataire sur le fondement de l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989, à l'instance qui oppose le nu-propriétaire, bailleur, au preneur, n'est pas de nature à donner qualité à agir au premier ; qu'en se fondant, pour juger que M. [F] [Z] pouvait délivrer le congé et agir en justice aux fins de validation de ce congé, sur la circonstance inopérante que M. [A] [Z], usufruitier, était intervenu volontairement à la procédure pour soutenir l'action, la cour d'appel a violé les articles 122 et 330 du code de procédure civile, 595 et 1984 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 595 du code civil et les articles 122, 329 et 330 du code de procédure civile :

5. Il résulte des deux premiers textes, que seul l'usufruitier, en vertu de son droit de jouissance sur le bien dont la propriété est démembrée, peut, en sa qualité de bailleur, agir en validité du congé pour reprise, et que le défaut de qualité à agir constitue une fin de non recevoir.

6. Selon les deux derniers textes, l'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme, elle est accessoire lorsqu'elle appuie les prétentions d'une partie.

7. Pour déclarer recevable l'action du nu-propriétaire, après avoir donné acte de son intervention à l'usufruitier, l'arrêt retient que ce dernier est intervenu volontairement à la procédure pour soutenir l'action.

8. En statuant ainsi, alors que seule l'intervention de l'usufruitier à titre principal pour se substituer au nu-propriétaire et élever des prétentions pour son propre compte, était de nature à permettre d'écarter la fin de non-recevoir opposée par la locataire, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Et sur le second moyen

Enoncé du moyen

9. La locataire fait grief à l'arrêt de valider le congé délivré le 20 mai 2016 par le nu-propriétaire sur le fondement de l'article 25-8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 aux fins de reprise par sa belle-fille, alors « que dès lors que seul l'usufruitier a le pouvoir pour conclure un bail sur les biens immobiliers et qualité pour donner congé au locataire, en cas de bail irrégulièrement conclu par une personne autre que l'usufruitier, c'est au regard de l'usufruitier, qui détient seul le droit de jouissance sur le bien, qu'il convient d'apprécier la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise; qu'en jugeant que M. [F] [Z] nu-propriétaire pouvait, en sa qualité de bailleur, se prévaloir du bénéfice du droit de reprise dans les conditions de l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989, et que le congé ainsi délivré au bénéfice de Mme [K] dont il indiquait qu'il s'agissait de sa belle-fille, respectait les dispositions légales et était valable, la cour d'appel a violé les articles 595, 1984 du code civil et 25-8 de la loi du 6 juillet 1989. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 595, alinéa 1, du code civil et 25-8, alinéa 3, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

10. Il résulte du premier de ces textes que seul l'usufruitier, ayant qualité de bailleur en vertu de son droit de jouissance sur le bien dont la propriété est démembrée, peut délivrer un congé

et agir en validité du congé pour reprise.

11. Selon le second de ces textes, à peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de cette reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

12. Par l'effet combiné de ces dispositions, les conditions de la validité du congé pour reprise ne peuvent être appréciées qu'au regard du lien existant entre le bénéficiaire de la reprise et l'usfruitier.

13. Pour valider le congé, pour reprise, notifié par le nu-propriétaire, l'arrêt retient que ce congé respecte les dispositions légales, dès lors qu'il précise que le bénéficiaire de la reprise est sa belle-fille et que ce lien avec celle-ci est établi par la production d'un certificat de vie commune depuis plus d'une année à la date de délivrance du congé avec la mère de la bénéficiaire dont le livret de famille est produit.

14. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :
CASSE ET ANNULE

Cass. 3ème civ., 9 février 2022,

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 21 janvier 2020), le 22 avril 2015, M. [M] (le bailleur), propriétaire d'une maison donnée à bail d'habitation à Mme [C] (la locataire) depuis 2003, lui a délivré un congé aux fins de reprise au bénéfice de son fils.

2. La locataire a assigné le bailleur aux fins de voir déclarer ce congé non valide et constater la poursuite du bail.

Examen des moyens
Sur le premier moyen
Enoncé du moyen

3. La locataire fait grief à l'arrêt de valider le congé, de la déclarer déchu de tout droit d'occupation à compter du 22 octobre 2015, de constater la résiliation du bail à cette date et d'ordonner son expulsion, alors « que pour rejeter les écritures déposées pour Madame [W] [C] le 15 novembre 2019, la cour d'appel, après avoir observé, à la lecture comparée des conclusions de l'appelante aux dates respectives des 4 avril 2018 et 15 novembre 2019, que le dispositif des écritures était identique de même que les pièces, a retenu que « dans une procédure d'appel ouverte depuis le 5 janvier 2018, alors que les parties ont échangé leurs premières écritures d'appel respectivement le 4 avril 2018 pour l'appelante et le 26 juin 2018 pour l'intimé, le dépôt de nouvelles écritures par l'appelante le vendredi 15 novembre 2019 à 21 h 10 soit la veille au soir d'un week-end, trois jour avant la date de clôture de la procédure

avec des développements supplémentaires ne répond pas à l'exigence de la loyauté des débats dans l'exercice du principe fondamental en procédure civile du contradictoire » ; qu'en statuant de la sorte, sans rechercher si les conclusions déposées par Madame [W] [C] le 15 novembre 2019 soulevaient des prétentions ou des moyens nouveaux appelant une réponse, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 15 et 16 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

4. Sous le couvert d'un grief non fondé de manque de base légale, le moyen dénonce, en réalité, une omission de statuer qui peut être réparée par la procédure prévue à l'article 463 du code de procédure civile.

5. Le moyen est donc irrecevable.

Mais sur le second moyen

Enoncé du moyen

6. La locataire fait le même grief à l'arrêt, alors « que la loi nouvelle régissant les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, l'article 15, I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, est applicable à un congé délivré le 22 avril 2015 même si le bail est antérieur à l'entrée en vigueur de cette loi ; que ce texte, dans cette rédaction, prévoit qu'en cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du congé et qu'il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes ; qu'en considérant pourtant, pour déclarer valide le congé notifié à Madame [W] [C] le 22 avril 2015, que c'était à juste titre que le juge d'instance a rappelé que la loi du 24 mars 2014 ne s'applique pas aux baux en cours, tel que le bail litigieux du 23 octobre 2013, que si la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 modifiant sur certains points la loi du 24 mars 2014 a décidé que l'article 15 serait dorénavant applicable aux baux en cours, c'était sous réserve que les nouvelles dispositions de cette loi soient entrées en vigueur au moment de la délivrance du congé, ce qui n'était pas le cas en l'espèce et que par conséquent c'était à bon droit que le premier juge n'avait pas procédé à un contrôle a priori du caractère réel et sérieux du congé, la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 15, I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, immédiatement applicable, ensemble l'article 2 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 2 du code civil et 15, I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 :

7. Il résulte du premier de ces textes que la loi nouvelle régit les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées.

8. Selon le second, lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif de congé. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

9. Pour déclarer le congé valable, l'arrêt retient que, si la loi du 24 mars 2014 a reconnu au

juge le pouvoir de contrôler a priori la réalité et le sérieux du motif de congé invoqué, elle n'est pas applicable aux baux en cours à la date de son entrée en vigueur.

10. En statuant ainsi, alors que l'article 15, I, de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014, est applicable à la contestation du congé délivré après l'entrée en vigueur de cette loi, même si le bail a été conclu antérieurement à celle-ci, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :
CASSE ET ANNULE

Cass. 3^e civ., 1^{er} mars 2023

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Amiens, 11 mai 2021), par acte du 6 juin 2016, M. et Mme [M] ont fait délivrer à MM. [N] et [J], locataires d'une maison d'habitation leur appartenant, un congé pour vendre valant offre d'acquisition au prix de 400 000 euros.

2. Cette offre n'ayant pas été acceptée, les locataires ont quitté les lieux à l'issue du préavis le 9 janvier 2017.

3. Par acte du 20 juillet 2017, M. et Mme [M] ont consenti une promesse de vente sur cet immeuble à M. et Mme [L] par l'entremise de l'agence [Adresse 3] (l'agence immobilière) au prix de 380 000 euros, dont 10 000 euros de commission d'agence.

4. Le 2 août 2017, ce prix a été notifié par le notaire à MM. [N] et [J], qui ont accepté l'offre et conclu la vente.

5. Par acte du 3 mai 2018, MM. [N] et [J] estimant qu'ils avaient indûment payé la commission de l'agence immobilière, l'ont assignée en remboursement de cette somme.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses troisième et quatrième branches, ci-après annexé

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

7. MM. [N] et [J] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de restitution de la somme de 10 000 euros correspondant à une commission d'agence indue, encaissée par l'agence immobilière, alors :

«1°/ que l'agent immobilier ne peut prétendre à une commission que lorsqu'il présente un acquéreur à un vendeur ; qu'aucune commission ne peut en revanche être due lorsque la vente intervient à la suite de l'exercice par le locataire de son droit de préemption subsidiaire, l'exercice de cette prérogative légale étant exclusive d'un quelconque rôle d'intermédiation de l'agent qui seul justifierait le paiement d'une commission ; qu'en rejetant néanmoins la demande

de MM. [N] et [J], qui n'avaient fait qu'exercer leur droit de préemption subsidiaire, tendant à la condamnation de l'agence [Adresse 3] au remboursement de la commission qu'elle avait perçue à l'occasion de cette vente, la cour d'appel a violé les articles 15 II de la loi du 6 juillet 1989 et 6 de la loi du 2 janvier 1970 ;

2°/ la circonstance qu'un agent immobilier soit intervenu pour la conclusion d'une cession ne lui permet pas de prétendre à une commission lorsque cette cession n'a pas abouti, les locataires ayant exercé leur droit de préemption subsidiaire ; qu'en retenant, pour condamner MM. [N] et [J], locataires ayant exercé leur droit de préemption subsidiaire, au paiement d'une commission à l'agence 5ème avenue Immobilier, que l'entremise de cette agence avait permis de parvenir à la signature d'un acte de vente au profit des époux [L], auxquels MM. [N] et [J] s'étaient substitués par l'exercice du droit de préemption subsidiaire, auquel l'agence était étrangère, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants en violation des articles 15 II de la loi du 6 juillet 1989 et 6 de la loi du 2 janvier 1970. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 15, II, alinéa 4, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 :

8. Selon le premier de ces textes, dans le cas où le propriétaire, après un refus de l'offre initiale de vente adressée au locataire, décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente et cette notification vaut offre de vente au profit du locataire.

9. Il résulte du second que le droit à rémunération de l'agent immobilier, auquel un mandat de recherche a été confié, suppose une mise en relation entre le vendeur et l'acquéreur.

10. Pour rejeter la demande de remboursement de la commission versée à l'agence immobilière, l'arrêt retient qu'à la suite du refus initial de MM. [N] et [J], les bailleurs ont conclu un mandat avec l'agence immobilière, laquelle a effectué une réelle prestation de recherche d'acquéreurs qu'elle a ensuite présentés aux vendeurs afin que soit signé le « compromis » de vente du 20 juillet 2017, que ce n'est que le 2 août 2017 qu'une offre a été faite à MM. [N] et [J] qui ont exercé leur droit de préemption, que la prestation de l'agence immobilière ne s'est pas limitée à la présentation d'une offre à MM. [N] et [J] et que, compte tenu du caractère déterminant de l'intervention de celle-ci, la commission est justifiée, que MM. [N] et [J], en se substituant aux acquéreurs, ont accepté d'acquiescer aux mêmes conditions et en sont redevables.

11. En statuant ainsi, alors que le locataire qui exerce son droit de préemption subsidiaire en acceptant l'offre notifiée par le notaire, qui n'avait pas à être présentée par l'agent immobilier mandaté par le propriétaire pour rechercher un acquéreur, ne peut se voir imposer le paiement d'une commission renchérissant le prix du bien, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 mai 2021, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ;

Cass. 3e civ., 30 mars 2023, n° 22-21.763, OPC

Faits et procédure

1. Propriétaires d'un logement donné à bail en 2012 à M. [M] [N] [K] et Mme [H] (les locataires), M. et Mme [T] [R] [W] (les bailleurs) leur ont délivré, le 20 décembre 2017, un congé aux fins de reprise pour habiter, sans leur proposer un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités, dans les limites géographiques déterminées à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

2. Les bailleurs ont assigné les locataires en validation de ce congé et en expulsion.

Enoncé de la question prioritaire de constitutionnalité

3. A l'occasion du pourvoi qu'ils ont formé contre l'arrêt rendu le 21 juin 2022 par la cour d'appel de Paris, les bailleurs ont, par mémoire distinct et motivé, demandé le renvoi au Conseil constitutionnel de la question prioritaire de constitutionnalité suivante :

« L'article 15, III, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, en ce qu'il impose au bailleur personne physique qui justifie d'un motif légitime de reprendre son bien pour l'habiter, de proposer à son locataire âgé de plus de 65 ans et ne disposant que de faibles revenus, un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités dans des limites géographiques déterminées, porte-t-il au droit de propriété consacré à l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi, compte tenu de l'impossibilité pour le bailleur, lorsque le bail est ancien et que le logement se situe dans une zone où les loyers sont excessivement élevés, de proposer un tel logement, faute qu'il s'en trouve sur le marché locatif privé ? »

Examen de la question prioritaire de constitutionnalité

4. La disposition contestée est applicable au litige qui porte sur la validité d'un congé.

5. En ce qu'elle détermine les limites géographiques de l'offre de relogement, elle n'a pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel.

6. La question présente un caractère sérieux.

7. En premier lieu, la disposition contestée en ce qu'elle impose au bailleur, qui entend s'opposer au renouvellement du bail, en délivrant congé à un locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond, de lui proposer un relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans un périmètre géographique strictement défini, porte atteinte aux conditions d'exercice du droit de propriété du bailleur.

8. En second lieu, cette atteinte pourrait être considérée comme disproportionnée, dès lors que l'état du marché locatif dans le secteur concerné est susceptible de rendre impossible la soumission par le bailleur, personne privée, d'une offre de relogement correspondant aux possibilités de locataires dont les ressources sont inférieures au plafond pour l'attribution de logements locatifs conventionnés.

9. En conséquence, il y a lieu de renvoyer la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

RENVOIE au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité.

Conseil constitutionnel, décision sur QPC du 26 mai 2023, n° 2023-1050

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL A ÉTÉ SAISI le 30 mars 2023 par la Cour de cassation (troisième chambre civile, arrêt n° 330 du même jour), dans les conditions prévues à l'article 61-1 de la Constitution, d'une question prioritaire de constitutionnalité. Cette question a été posée pour M. Philippe T. et Mme Thi Hoai T. par la SCP Piwnica et Molinié, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation. Elle a été enregistrée au secrétariat général du Conseil constitutionnel sous le n° 2023-1050 QPC. Elle est relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit du paragraphe III de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Au vu des textes suivants :

la Constitution ;

l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel ;

la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ;

la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014 ;

le règlement du 4 février 2010 sur la procédure suivie devant le Conseil constitutionnel pour les questions prioritaires de constitutionnalité ;

Au vu des pièces suivantes :

les observations présentées pour les requérants par la SCP Piwnica et Molinié, enregistrées le 19 avril 2023 ;

les observations présentées par la Première ministre, enregistrées le même jour ;

les secondes observations présentées pour les requérants par la SCP Piwnica et Molinié, enregistrées le 3 mai 2023 ;

les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Après avoir entendu Me Marie Molinié, avocate au Conseil d'État et à la Cour de cassation, pour les requérants, et M. Benoît Camguilhem, désigné par la Première ministre, à l'audience publique du 16 mai 2023 ;

Et après avoir entendu le rapporteur ;

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL S'EST FONDÉ SUR CE QUI SUIT :

1. La question prioritaire de constitutionnalité doit être considérée comme portant sur les dispositions applicables au litige à l'occasion duquel elle a été posée. Dès lors, le Conseil constitutionnel est saisi du paragraphe III de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 mentionnée ci-dessus dans sa rédaction résultant de la loi du 6 août 2015 mentionnée ci-dessus.

2. Le paragraphe III de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, dans cette rédaction, prévoit :

« Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources

en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité.

« Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.

« L'âge du locataire, de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé ».

3. Les requérants reprochent à ces dispositions de priver le bailleur du droit de reprendre son logement dans le cas où l'état du marché locatif le placerait dans l'impossibilité de proposer à son locataire un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités et situé dans un périmètre géographique déterminé. Il en résulterait une méconnaissance du droit de propriété.

4. Par conséquent, la question prioritaire de constitutionnalité porte sur les mots « sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée » figurant à la première phrase du premier alinéa du paragraphe III de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

- Sur la recevabilité :

5. Selon les dispositions combinées du troisième alinéa de l'article 23-2 et du troisième alinéa de l'article 23-5 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 mentionnée ci-dessus, le Conseil constitutionnel ne peut être saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité relative à une disposition qu'il a déjà déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une de ses décisions, sauf changement des circonstances.

6. Dans sa décision du 20 mars 2014 mentionnée ci-dessus, le Conseil constitutionnel a spécialement examiné les mots « plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement » figurant au premier alinéa du paragraphe III de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et les mots « soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa » figurant au deuxième alinéa du paragraphe III du même article, dans sa rédaction résultant de la loi du 24 mars 2014 mentionnée ci-dessus. Il a déclaré ces dispositions conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif de cette décision.

7. Toutefois, la présente question prioritaire de constitutionnalité porte sur les mots « sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée » figurant à la première phrase du premier alinéa du paragraphe III de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction résultant de la loi du 6 août 2015, que le Conseil constitutionnel n'a pas déclarés conformes à la Constitution. Dès lors, il y a lieu de procéder à l'examen des dispositions contestées, sans qu'il soit besoin de justifier d'un changement des circonstances.

- Sur le fond :

8. Il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par

l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi.

9. Selon l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement soit renouvelé. L'article 15 de cette même loi permet toutefois au bailleur de s'opposer à son renouvellement en donnant congé au locataire, dès lors qu'il justifie ce congé soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, telle l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

10. Lorsque le locataire remplit certaines conditions d'âge et de ressources, les dispositions contestées prévoient que le bailleur ne peut donner congé à son locataire, quel qu'en soit le motif, que s'il lui propose une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans un périmètre géographique déterminé.

11. En limitant le droit du bailleur de donner congé à son locataire à l'expiration du contrat, ces dispositions portent atteinte au droit de propriété.

12. En premier lieu, le législateur a entendu protéger les locataires âgés et disposant de faibles ressources contre le risque de devoir quitter leur résidence principale et d'avoir à se reloger en l'absence de renouvellement du bail. Les dispositions contestées mettent ainsi en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent.

13. En deuxième lieu, ces dispositions ne sont applicables que lorsque le locataire est âgé de plus de soixante-cinq ans et que ses ressources annuelles sont inférieures à un certain plafond.

14. En troisième lieu, conformément à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 mentionnée ci-dessus, si les lieux loués se trouvent dans une commune divisée en arrondissements, le logement offert au locataire peut être situé aussi bien dans le même arrondissement que dans les arrondissements ou les communes limitrophes de l'arrondissement. Lorsque la commune est divisée en cantons, ce logement peut être situé aussi bien dans le même canton que celui où se trouvent les lieux loués que dans les cantons limitrophes de la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton. Dans les autres cas, il peut être situé sur le territoire de la même commune mais aussi d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de cinq kilomètres.

15. Les difficultés pratiques que pourrait rencontrer le bailleur pour formuler une offre de relogement situé dans ce périmètre n'entachent pas, par elles-mêmes, d'inconstitutionnalité les dispositions contestées.

16. En quatrième lieu, cette obligation n'est pas applicable lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou lorsque ses ressources annuelles sont inférieures au même plafond que celui fixé pour les locataires.

17. En dernier lieu, le bailleur, qui conserve évidemment la possibilité de vendre son bien ou d'en percevoir un loyer, dispose, en outre, en cas de manquement du locataire à ses obligations, de la faculté de l'assigner en résiliation du bail et en expulsion.

18. Dès lors, les dispositions contestées ne portent pas au droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi. Le grief tiré de la méconnaissance de ce droit doit donc être écarté.

19. Par conséquent, les dispositions contestées, qui ne méconnaissent aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doivent être déclarées conformes à la Constitution.

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL DÉCIDE :

Article 1er. - Les mots « sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée » figurant à la première phrase du premier alinéa du paragraphe III de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction résultant

de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, sont conformes à la Constitution.

Article 2. - Cette décision sera publiée au Journal officiel de la République française et notifiée dans les conditions prévues à l'article 23-11 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 susvisée.

Jugé par le Conseil constitutionnel dans sa séance du 25 mai 2023, où siégeaient : M. Laurent FABIOUS, Président, Mme Jacqueline GOURAULT, M. Alain JUPPÉ, Mmes Corinne LUQUIENS, Véronique MALBEC, MM. Jacques MÉZARD, François PILLET et Michel PINAULT.

Rendu public le 26 mai 2023.

Cass. 3e civ., 22 mars 2006, n° 04-10.900 , FS-P+B : [JurisData n° 2006-032809](#) :

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 25 novembre 2003), que les consorts X..., propriétaires d'un tènement sur lequel se trouve une maison d'habitation donnée en location aux époux Y..., ont notifié à ceux-ci un congé, motivé par leur intention de réaliser un lotissement sur ce tènement qui a été vendu, par la suite, à la société Hélios promotion, aux droits de laquelle se trouve la société Le Clos Saint-Michel ; que les époux Y... ont assigné les consorts X... pour faire constater la nullité de ce congé ;

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de les débouter de cette demande, alors, selon le moyen qu'en cas de vente du bien loué, le locataire dispose d'un droit de préemption ; qu'à cet effet, le congé qui lui est délivré doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée ; qu'en décidant que le bailleur n'était pas tenu de satisfaire à cette obligation, dès lors que la vente du bien loué ainsi que celle d'autres parcelles lui appartenant, avait pour but la restructuration du tènement immobilier consistant en la construction d'un lotissement par l'acquéreur des terrains, la cour d'appel a violé l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 ; Mais attendu qu'ayant relevé que les documents produits établissaient que les consorts X... avaient décidé de réaliser un lotissement sur le tènement comprenant la maison louée aux époux Y..., nécessitant sa démolition, qu'au congé du 22 février 2001 était joint le permis de construire délivré le 24 juillet 2000 ainsi que le plan de masse relatif au projet et que la vente du tènement était intervenue dans le même but, la cour d'appel a souverainement retenu que la restructuration immobilière n'était pas une éventualité ou un vague projet, mais le motif légitime et sérieux du congé et en a déduit, à bon droit, que l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 n'était pas applicable ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;