



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de  
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*BAIL D'HABITATION - CONGÉ POUR VENDRE*

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 117, 1er juillet 2003

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,  
contacter [portail-publi@ut-capitole.fr](mailto:portail-publi@ut-capitole.fr)

## BAIL D'HABITATION - CONGÉ POUR VENDRE

*Observations : Une société propriétaire d'un immeuble donné à bail avait délivré un congé avec offre de vente aux locataires de celui-ci, le congé ayant pour objet un lot à créer dans l'immeuble qui devait être ultérieurement divisé et soumis au régime de la copropriété. Le locataire souleva la nullité du congé pour vendre en justice, à laquelle la société bailleuse répliqua en demandant reconventionnellement la résiliation du bail. Repoussant cette dernière demande, la cour de Paris jugea que le bail s'était reconduit et qu'en l'absence de division de l'immeuble la société bailleuse n'avait pu offrir à la vente un lot n'existant pas. Son arrêt est cassé au visa des articles 15, II, de la loi du 6 juillet 1989 et 1129 du Code civil.*

Le congé pour vendre peut avoir pour objet un lot d'un immeuble à créer.

[Cass. 3e civ., 22 janv. 2003, n° 01-13.909, n° 41, Sté de Saint-Pray c/ Kernanec, cassation, CA Paris, 6e ch. civ., sect. B., 26 avr. 2001.]

Observations :

Est valable, tant sur le fondement du droit commun des contrats qu'en application de l'article 15, II, de la loi du 6 juillet 1989, le congé pour vendre portant sur un lot de copropriété à créer, peu important le défaut d'annexion au congé du règlement de copropriété ou de l'état descriptif des lieux. Tel est l'enseignement d'un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 22 janvier 2003.

Le présent arrêt complète l'édifice jurisprudentiel bâti en application de l'article 15, II, de la loi du 6 juillet 1989 régissant le congé pour vendre. Très formaliste, cette disposition prescrit, à peine de nullité du congé, que celui-ci, parce qu'il vaut offre de vente à l'égard du locataire auquel il est adressé, comporte l'indication du prix et des conditions de la vente projetée. La loi ne précise cependant pas davantage ce qu'il convient d'entendre par les « conditions de la vente ». La jurisprudence considère qu'il s'agit notamment de préciser l'objet de la vente projetée. Or, pour cette dernière, l'offre de vente doit avoir pour objet le logement qui est loué, avec ses accessoires, tels que garage, cellier, cave. Elle doit exactement correspondre à ce qui est loué au preneur (en ce sens, v. J. et F. Lafond, Les baux d'habitation, Litec, 4e éd., 2000, n° 582) : elle ne saurait avoir pour objet des locaux supplémentaires ou, inversement, être limitée à une partie seulement de ces locaux (d'où, par exemple, la nullité du congé pour vendre ne faisant aucune mention de la cave mise à

disposition des locataires, Cass. 3e civ., 21 juin 2000, Bull. civ. III, n° 121, D. 2001, p. 172, CRDP Nancy 2 ?, et p. 348, note P. Capoulade, Dr. & patr. 2001, n° 79, chr. n° 2769, p. 115, avec nos obs.).

En l'espèce, la question était posée sur un terrain voisin de celui de la coïncidence entre l'objet de l'offre et l'objet du bail. C'est en effet la question de l'existence et de la détermination de l'objet de l'offre qui était soulevée. Le logement loué faisait partie d'un immeuble plus vaste, dont le propriétaire projetait la division en lots et la soumission au statut de la copropriété. Au moment du congé, cette division n'était pas intervenue. C'est néanmoins un lot de copropriété, incluant le logement loué, que le propriétaire avait offert à la vente à son locataire dans le congé. Les juges du fond avaient considéré que l'offre de vente n'avait pas d'objet et était par conséquent nulle, nullité fondée alors sur le droit commun des obligations.

La Cour de cassation estime, au contraire, que « *l'objet de la vente pouvait être déterminé* », ce qui suffit à conférer à l'offre la validité requise sur le terrain du droit commun. L'article 1129 du Code civil, imposant que « *l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce* », était donc respecté, selon les Hauts magistrats. Dans la mesure où le lot comprenait le local loué défini dans l'acte de location, l'objet de la vente portant sur ledit lot était suffisamment déterminé à leurs yeux (v. J. Rémy, obs. in Rev. loyers, avr. 2003, p. 255).

Affirmer ainsi que l'objet était déterminé n'est-il pas faire preuve d'une grande souplesse, sachant que le lot de copropriété se compose non seulement d'une partie privative, mais également d'une quote-part de parties communes, indissociable de la partie privative, dont l'importance est grande dès lors qu'elle fonde le droit du propriétaire du lot à l'usage et à la jouissance des parties communes et détermine sa vocation à contribuer aux charges communes ?

Il apparaît en tout cas que le droit commun n'offre pas davantage de protection à cet égard que l'article 15, II, de la loi de 1989, également compris au visa. On sait que la Cour de cassation avait précédemment exclu qu'en application de ce texte il faille comprendre dans le congé un état descriptif de division et le règlement de copropriété (Cass. 3e civ., 21 juin 2000, préc.). La cour de Paris, qui avait elle-même jugé le contraire, avait dans l'arrêt soumis à la Cour de cassation pris en considération cette position, puisqu'elle avait pris soin de préciser que le congé devait être annulé, peu important le défaut d'annexion au congé du règlement de copropriété ou de l'état descriptif des lieux. Ces documents ne font pas partie des conditions de la vente projetée au sens de l'article 15, II, de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, le congé avec offre de vente d'un lot d'un immeuble correspondant pour sa partie privative à l'appartement loué est valable même si la copropriété n'est pas encore instituée.