



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

BAIL D'HABITATION - CONGÉ POUR VENDRE - OBJET DE L'OFFRE

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 90, 1er février 2001

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

BAIL D'HABITATION - CONGÉ POUR VENDRE - OBJET DE L'OFFRE

Observations : Dans les trois affaires soumises à la troisième chambre civile de la Cour de cassation le même jour, une société propriétaire d'un groupe d'immeubles et bailleuse de différents appartements avait fait délivrer, fin février 1989, un congé pour vendre à plusieurs locataires, le congé ne faisant pas mention d'une cave comprise dans les locaux loués. Puis, elle avait assigné les preneurs concernés pour faire déclarer le congé valable. Sa demande avait été écartée par un arrêt de la cour de Reims statuant sur renvoi après cassation. Le pourvoi formé contre les différents arrêts est rejeté par la Haute juridiction qui approuve les juges du fond d'avoir retenu l'irrégularité du congé dès lors que l'offre comprise dans celui-ci ne correspondait pas aux locaux loués tandis qu'elle considère comme erroné, mais surabondant, le motif tiré de l'absence d'état descriptif de division et de règlement de copropriété.

Irrégularité du congé pour vendre résultant de l'absence de concordance de l'offre et des locaux loués et indifférence de l'absence d'état descriptif de division et de règlement de copropriété.

[Cass. 3ème civ., 21 juin 2000, n° 98-14.043, n° 1005 FP - P + B, Société Allianz Vie c/ Chrapowicka, rejet, CA Reims, 13 janvier 1998 Cass. 3ème civ., 21 juin 2000, n° 98-14.044, n° 1006 FP - P + B, Société Allianz Vie c/ Glenisson, rejet, CA Reims, 13 janvier 1998 Cass. 3ème civ., 21 juin 2000, n° 98-14.045, n° 1007 FP - P + B, Société Allianz Vie c/ Cros, rejet, CA Reims, 13 janvier 1998]

Observations :

La régularité du congé pour vendre est subordonnée à l'indication du prix et des conditions de la vente projetée. Telle est l'exigence prescrite aujourd'hui par l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989. Telle était également l'exigence posée par l'article 11 de la loi du 22 juin 1982 applicable en la cause. Dans ces différents arrêts, la Cour de cassation vient préciser ces exigences, et notamment celles relatives aux conditions de la vente.

Auparavant, elle rappelle que l'objet de la vente, et donc de l'offre, doit être très exactement défini et correspondre aux locaux loués. La solution, très nettement affirmée ici par la Cour de cassation, avait été précédemment retenue par la même formation (Cass. 3ème civ., 13 juill. 1999, n° 97-18.862, n° 1239, Bull. civ. III, n° 168), tout comme par la cour de Paris (CA Paris, 6 nov. 1986, Gaz. Pal. 1988, 1, som., p. 106). L'offre ne peut par conséquent porter sur une partie seulement des locaux loués, comme c'était le cas

dans les trois espèces concernées où la cave ne figurait pas dans l'offre (CA Paris, 5 févr. 1996, Rev. loyers 1996, p. 254), ni sur l'intégralité de l'immeuble qui contient les locaux loués (TI Boulogne-Billancourt, 27 juin 1996, Rev. loyers 1996, p. 511).

En revanche, peu importait, selon la Cour de cassation, que l'offre ne comporte pas d'état descriptif de division et de règlement de copropriété, lesquels n'existaient pas encore au moment du congé, n'ayant été établis en effet qu'un an après la notification du congé. Pour la Haute juridiction, ces documents ne constituent pas les conditions de l'offre. En retenant une telle solution, la troisième chambre civile de la Cour de cassation prend ainsi l'exact contre-pied tant d'un arrêt rendu par la sixième chambre C de la cour de Paris en date du 23 novembre 1999, arrêt allant, il est vrai, à l'encontre de la jurisprudence habituelle de cette chambre (v. obs. J. Rémy, Rev. loyers, avr. 2000, p. 206), que des décisions rendues par la sixième chambre B de la cour de Paris, laquelle considérait que ces documents devaient être compris dans l'offre (v. par ex., CA Paris, 6ème ch. B, 4 mars 1999, Loyers et copr. juin 1999, p. 9, n° 147). La Cour de cassation vient ainsi opportunément clarifier la situation face aux incertitudes liées à ces divergences de solution.