

pas entraîné son extinction et la naissance d'un nouveau bail peut être approuvée, par contre, la solution selon laquelle l'ensemble des locaux relève de la loi du 1^{er} septembre 1948 ne nous semble pas acceptable. Il est vrai qu'il n'y a pas eu conclusion d'un nouveau bail mais uniquement modification du contrat initial. Pour autant, cette modification est d'origine contractuelle. Et c'est donc cette dernière qui est contraire à l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986. Il n'y a pas lieu de réserver un sort différent à la modification contractuelle par rapport à la conclusion d'un nouveau bail. Autrement dit, les parties ne pouvaient par voie de modification contractuelle soumettre à la loi du 1^{er} septembre 1948 la location de locaux qui devait y échapper. Ainsi, la solution que la cour de cassation avait admise dans l'arrêt du 2 juin 1999 (D. 2000. 733, note Beaugendre, RDI 1999. 466, obs. Collart Dutilleul; V. aussi Seube, *L'electio juris en droit interne ou la soumission volontaire des parties à un droit protecteur in Liber amicorum Jean Calais-Auloy*, Dalloz, 2004, p. 1009) aurait dû de nouveau recevoir application en l'espèce puisqu'il s'agissait de répondre à la même question : les parties à un contrat de bail soumis à un statut locatif peuvent-ils, par convention, placer leur relation sous un autre régime? « Les règles impératives, hors de portée de la volonté des contractants, ne peuvent faire l'objet d'un quelconque aménagement, fût-il *in melius* » (Seube, art. préc., p. 1018, n° 14). Peu importe le moyen (nouveau contrat ou modification contractuelle), la volonté des parties ne peut déroger à l'article 25 de la loi du 23 décembre 1986.

Concluons en relevant que la solution du présent arrêt peut également apparaître en contradiction avec celle de l'arrêt du 21 mars 2007 où la Cour de cassation a considéré que la loi du 6 juillet 1989, à laquelle se référait le contrat, n'était pas applicable à la location d'un local qui n'est pas affecté à l'habitation principale du preneur (AJDI. 2007. 481, obs. Rouquet; RDC 2007. 1205, Seube). Par cet arrêt, elle refuse à des parties la soumission volontaire à la loi du 6 juillet 1989, alors même qu'aucune règle impérative n'avait vocation à s'appliquer. Dans le présent arrêt, elle admet que la volonté des parties puisse soumettre un bail à des règles qui n'avaient pas vocation à s'appliquer, alors même que d'autres auraient dû l'être. N'est-ce pas contradictoire? Il ne le semble pas, selon la Cour de cassation, qui a décidé de la publication au bulletin de cette solution.

Vivien Zalewski

Ventes à la découpe : respect impératif de l'accord collectif du 9 juin 1998 à peine de nullité

L'absence d'examen entre bailleur et associations de locataires des modalités de réalisation de diagnostics et bilans techniques prévu par les dispositions d'ordre public du paragraphe 2.2 de l'accord du 9 juin 1998 emporte la nullité des offres de vente et congés pour vendre notifiés aux preneurs.

Cour de cassation, 3^e civ., 20 févr. 2008

Gramont (Sté) c/ Benacom (Epx)

Pourvoi n° 06-21.122 (n° 148 FS-P + B + R + I)

M. Weber, prés. - Mme Monge, cons. réf. rapp. -

M. Gariazzo, av. gén. - SCP Thomas-Raquin et Bénabent, SCP Masse-Dessen et Thouvenin, av.

Mots clés : BAIL D'HABITATION OU MIXTE - Congé pour vendre - Vente par lots - Accord collectif du 9 juin 1998 * Non-respect - Violation - Sanction - Nullité

Sur le moyen unique :

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 21 septembre 2006), que la société Gramont (la société), propriétaire d'un immeuble qu'elle désirait vendre par lots, a notifié à chacun des époux Benacom, locataires d'un logement dépendant de cet immeuble une offre de vente au visa de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 et, le même jour, un congé pour vendre au visa de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989; qu'elle les a assignés afin de faire déclarer les offres de vente et les congés valables; que les locataires ont soulevé la nullité de ces actes, faute pour le bailleur d'avoir satisfait aux exigences de l'accord collectif du 9 juin 1998 rendu obligatoire par le décret n° 99-628 du 22 juillet 1999;

Attendu que la société fait grief à l'arrêt de prononcer la nullité des offres de vente alors, selon le moyen, que l'article 2.2 de l'accord collectif du 9 juin 1998 prévoit que le bailleur doit informer les locataires de l'état de l'immeuble et des travaux à prévoir en leur communiquant divers diagnostics et bilans techniques, au plus tard avec l'offre de vente visée à l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975; qu'en l'absence de toute précision légale, ce formalisme, qui a pour objet de protéger le consentement des destinataires de l'offre au cas où ils se rendraient acquéreurs de l'immeuble, ne saurait être sanctionné autrement que par la nullité du contrat de vente conclu ou, en cas de refus de l'offre de vente, par la mise en œuvre de la responsabilité civile délictuelle du bailleur si le défaut d'information a causé un préjudice au locataire; que le défaut d'information ne saurait donc avoir aucune incidence sur la validité intrinsèque de l'offre de vente, laquelle est régulière dès lors qu'y figurent les mentions obligatoires prévues par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975; qu'en décidant cependant en l'espèce que les irrégularités relatives au diagnostic technique avaient pour conséquence de rendre nulles les offres de vente faites le 13 juillet 2004 aux époux Benacom, offres pourtant parfaitement régulières en la forme, la cour d'appel a violé les articles 10 de la loi du 31 décembre 1975 et 2.2 de l'accord collectif du 9 juin 1998;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, énoncé, à bon droit, que les modalités de réalisation de diagnostics et bilans techniques devaient, aux termes des dispositions d'ordre public du paragraphe 2.2 de l'accord du 9 juin 1998, faire l'objet d'un examen par le bailleur et les associations de locataires, et constaté qu'un tel examen n'avait pas eu lieu, la cour d'appel en a exactement déduit la nullité des congés pour vendre et celle des offres de vente notifiées aux preneurs;

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

Par ces motifs, Rejette le pourvoi.

Observations

Dans cette espèce, des locataires ont contesté la validité d'une offre de vente et d'un congé pour vendre notifiés le même jour aux visas respectifs des articles 10 de la loi du 31 décembre 1975 et 15-II de la loi du 6 juillet 1989 au motif que le bailleur n'aurait pas respecté l'article 2.2 de l'accord collectif du 9 juin 1998 rendu obligatoire par décret n° 99-628 du 22 juillet 1999, complété par un accord ultérieur du 16 mars 2005, rendu obligatoire par décret n° 2006-1366 du 10 novembre 2006 et propre aux congés pour vente de plus de dix logements dans un même ensemble immobilier.

Pour retenir la nullité des actes en cause, les juges du fond ont recherché la volonté du législateur et du pouvoir réglementaire qui, selon la cour, « a été d'associer locataires et bailleur à chaque stade du processus de vente par lots des ensembles immobiliers d'habitation dans un esprit de loyauté et de sérénité, exclusif de toute ambiguïté et de toute manœuvre, hâte ou simplification abusive, une obligation générale d'information pesant sur le bailleur et le contraignant à vérifier de façon scrupuleuse que les locataires reçoivent dans des délais suffisants une information claire et exhaustive pour nourrir leur réflexion et arrêter leurs décisions en bon père de famille ». La cour d'appel a ainsi jugé que le défaut d'examen entre bailleur et locataires des modalités de réalisation de diagnostics et bilans techniques constituait une infraction grave aux dispositions d'ordre public de l'accord du 9 juin 1998 ne pouvant être sanctionnée que par la nullité du congé pour vente.

Le bailleur a défendu qu'en l'absence de précision légale, le défaut d'information ne pouvait qu'entraîner la nullité du contrat de vente ou en cas de refus de l'offre et de préjudice qui en serait résulté pour le locataire, la mise en œuvre de sa responsabilité civile.

Cette argumentation n'a pas été suivie par la Cour de cassation qui, retenant le caractère d'ordre public de l'article 2.2 de l'accord visé, adopte la motivation des juges du fond.

Avant que la loi « Aurillac » du 13 juin 2006 précise à l'article 15-II de la loi de 1989 que 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 et rendu obligatoire par décret donne lieu à l'annulation du congé, une controverse existait sur la sanction applicable à la violation d'un tel accord.

Rappelons que c'est dans le souci, comme l'indique son préambule, de favoriser un climat serein entre locataire et bailleur et permettre d'aboutir à des conditions plus satisfaisantes de transaction, que l'accord de 1998 imposait au bailleur de respecter, avant toute notification d'une offre de vente au visa de l'article 10 de la loi de 1975, une procédure d'information générale, puis personnalisée. C'est l'absence de sanction textuelle (aussi bien dans l'accord que dans le décret d'extension) qui devait diviser le débat en doctrine (V. Vincent Canu s'interrogeant sur le caractère normatif de l'accord collectif qui selon lui « édicte plus de principes [...] que de véritables règles de droit », *Administrer* février 2001, n° 330, lequel rejoint l'opinion de Philippe Pelletier qui ne voit dans l'accord qu'un « code de bonne conduite » dont la violation ne pouvait donner lieu qu'à l'octroi de dommages-intérêts, *Rev. loyers* 2004. 565 ; tandis que Michel Pialoux, se prévalant d'un arrêt de la Cour de cassation du 5 mai 2004, concluait à la nullité du congé pour vendre à charge pour le locataire de prouver l'existence d'un grief, *Gaz. Pal.*, 15 septembre 2004.12).

Si la jurisprudence a paru en un temps sensible à la première thèse (CA Paris, 21 février 2002, *Rev. loyers* 2003. 554 ; TI Paris 8^e ch., 21 octobre 2005, *Rev. loyers* 2006. 98, obs. Canu), elle s'est orientée progressivement vers la nullité (entre autres : CA Paris, 12 novembre 2002, *Administrer* juillet 2003. 39 déboutant un bailleur d'une demande de validation d'un congé faute d'avoir respecté l'accord, confirmé par l'arrêt

précité du 5 mars 2004 ; CA Paris, 20 novembre 2003, *Administrer* février 2004. 37, obs. Canu, retenant la nullité du congé pour absence de purge et de respect du délai de 3 mois, « le locataire ayant à bon droit fait observer que le chapitre I de l'accord collectif du 9 juin 1998 avait institué des règles d'ordre public » ; CA Paris, 15 mars 2005, *Loyers et copr.* 2005, n° 134 sur une offre de vente notifiée sans information préalable des locataires ; CA Paris, 6 juillet 2006, *AJDI* 2006. 834 qui annule un congé délivré en violation « des dispositions d'ordre public relatives à la procédure d'information des locataires » le grief résultant de l'absence d'une information complète et d'un délai de réflexion ; CA Paris, 20 février 2007, *Loyers et copr.* 2007, n° 94, obs. Vial-Pedroletti : nullité du congé délivré sans purge préalable du droit de préemption de l'article 10 de la loi de 1975). En dehors de l'arrêt précité du 5 mars 2004, la Cour de cassation s'est déjà prononcée par arrêt du 9 janvier 2008 qui retient qu'un congé pour vente visant l'article 15 de la loi de 1989 est nul s'il est délivré en violation de l'accord collectif de 1998 (Civ. 3, 9 janvier 2008, *Bull. civ. III*, n° 2 ; D. 2008, *AJ*. 294, obs. Forest).

L'arrêt commenté mérite l'approbation puisqu'il ne fait pas de doute que les dispositions de l'accord collectif de 1998, étendu par décret et renvoyant aux lois des 31 décembre 1975 et 6 juillet 1989 sont d'ordre public, de sorte que leur violation est habituellement sanctionnée par la nullité qui, pour assurer la défense d'intérêts particuliers, semble devoir être relative, même si la doctrine doute qu'il soit toujours possible de séparer l'intérêt général des intérêts particuliers (Hauser et Lemoultant, *Rép. civ. Dalloz*, v° *Ordre public et bonnes mœurs*, n° 189 et s.).

Toutefois, le caractère systématique de la nullité sans le garde-fou du grief conduira sans doute à un développement du contentieux par des locataires soucieux d'exploiter la moindre violation de telle ou telle disposition de l'accord collectif de 1998 ou de 2005 dont le but était pourtant la recherche d'une concertation entre bailleur et locataire.

Bertrand de Lacger

Avocat au barreau de Paris, Bruno Boccara Associés



SELECTION D'ARRETS

par Sylvaine Porcheron, avocat à la cour d'appel de Paris, spécialiste en droit immobilier

Loi de 1948 : appréciation du bien-fondé d'un congé pour loger un descendant

Pour rejeter la demande tendant à la constatation de la résiliation du bail verbal consenti en mars 1980 ou 1981 d'un logement situé dans l'immeuble du 24, rue Richer à Paris (6^e étage – porte du milieu – face à l'ascenseur) par l'effet d'un congé délivré le 26 avril 2004 pour le 1^{er} novembre 2004 au visa de l'article 19 de la loi du 1^{er} septembre 1948 afin d'y loger son petit-fils, le premier juge a estimé que le bailleur disposait, à la date du congé, dans le même immeuble d'une autre habitation correspondant à ses besoins et que le principe de bonne foi lui commandait de privilégier à savoir la chambre louée à M. et Mme X. mais qui ne constitue qu'un pied à terre sous-loué à