

14 septembre 2023
Cour de cassation
Pourvoi n° 22-15.427

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2023:C300615

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 14 septembre 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 615 F-D

Pourvoi n° Y 22-15.427

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 14 SEPTEMBRE 2023

Mme [F] [G], épouse [S], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° Y 22-15.427 contre l'arrêt rendu le 10 janvier 2022 par la cour d'appel de Basse-Terre (2e chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Just, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3],

2°/ à M. [Z] [R], domicilié [Adresse 1],

3°/ à M. [D] [B], domicilié [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Djikpa, conseiller référendaire, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de Mme [G], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. [B], après débats en l'audience publique du 27 juin 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Djikpa, conseiller référendaire rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

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

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 10 janvier 2022), par acte reçu par M. [B], notaire (le notaire), M. [R] (le vendeur) a vendu à la société civile immobilière Just (l'acquéreur) un immeuble donné à bail commercial à Mme [G].
2. Invoquant la violation de son droit de préemption, Mme [G] a assigné le vendeur et l'acquéreur en annulation de la vente et en indemnisation de son préjudice.
3. L'acquéreur a appelé le notaire en intervention forcée.
4. En cours d'instance, un incendie s'est déclaré dans l'immeuble objet de la vente, qui a été détruit en quasi-totalité.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première et troisième branches

Moyens

Enoncé du moyen

5. Mme [G] fait grief à l'arrêt d'infirmier le jugement en toutes ses dispositions et de rejeter ses demandes d'annulation

« 1°/ qu'aux termes de l'article 1582 du code civil la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer ; qu'aux termes de l'article 1601 du code civil, si au moment de la vente la chose vendue était périe en totalité, le contrat est nul pour absence d'objet ; qu'il s'en déduit que le seul fait que la chose vendue périsse postérieurement à la vente n'implique pas que le contrat de vente soit dépourvu d'objet, seule l'existence de la chose vendue au moment de la vente déterminant si la vente a un objet ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a considéré que, l'immeuble ayant été détruit par un incendie postérieur à la vente, le contrat de vente de l'immeuble était aujourd'hui dépourvu d'objet de sorte que la demande d'annulation était aussi devenue sans objet ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 1582 et 1601 du code civil ;

3°/ qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du code de commerce la vente d'un local à usage commercial intervenue en violation du droit de préemption du locataire est nulle ; que l'action en nullité en résultant n'est pas conditionnée au fait que le bail commercial soit en cours au moment où les juges statuent ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu que la demande d'annulation du contrat de vente de l'immeuble détruit « fondée par la violation du droit de préemption du locataire, qui aujourd'hui ne dispose plus de bail et ne se trouve plus dans les lieux » devait être rejetée car elle serait devenue sans objet ; qu'en statuant ainsi, quand cette circonstance était inopérante, la cour d'appel a ajouté une condition à la loi qu'elle ne comporte pas et violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

6. Le notaire conteste la recevabilité du moyen. Il soutient que Mme [G] n'aurait plus intérêt à solliciter l'annulation de la vente réalisée en violation de son droit de préemption, dès lors qu'en cas de succès d'une telle action, elle ne pourrait pas préempter le bien qui a péri et dont elle n'est plus locataire.

7. Cependant Mme [G], qui soutient avoir subi un préjudice moral en raison du non-respect de son droit de préemption, justifie d'un intérêt à agir.

8. Le moyen est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu les articles 1582, alinéa 1er, du code civil et L. 145-46-1 du code de commerce :

9. Aux termes du premier de ces textes, la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.

10. Selon le second, lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. 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 dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix.

11. Pour rejeter les demandes de Mme [G], l'arrêt retient que l'immeuble vendu a été quasiment détruit par un incendie et que, dès lors, le contrat de vente est aujourd'hui dépourvu d'objet, de sorte que la demande d'annulation de ce contrat, fondée sur la violation du droit de préemption de la locataire, qui aujourd'hui ne dispose plus de bail et ne se trouve plus dans les lieux, doit être rejetée car devenue sans objet.

12. En statuant ainsi, alors que, d'une part, la destruction du bien vendu qui survient après la conclusion de la vente ne prive pas celle-ci de son objet, et que, d'autre part, la circonstance que la locataire ne dispose plus de bail sur le bien, en

Dispositif

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

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il écarte la fin de non recevoir tirée du défaut de publication de l'acte introductif d'instance et déboute M. [R] de sa demande de dommages et intérêts formée à l'encontre de Mme [G], l'arrêt rendu le 10 janvier 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Basse-Terre autrement composée ;

Condamne M. [R], la société civile immobilière Just et M. [B] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [B] et condamne in solidum M. [R], la société civile immobilière Just et M. [B] à payer à Mme [G] la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze septembre deux mille vingt-trois.

Décision attaquée

Cour d'appel de basse-terre
10 janvier 2022 (n°19/00171)

Textes appliqués

Articles 1582, alinea 1er, du code civil et L. 145-46-1 du code de commerce.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 14-09-2023
- Cour d'appel de Basse-Terre 10-01-2022