

Accords collectifs de location et vente sur adjudication

Issu de Defrénois - n°15 - page 34
 Date de parution : 11/04/2019
 Id : DEF147v4
 Réf : Defrénois 11 avril 2019, n° 147v4, p. 34

Auteur :

- Pierre Vignalou, notaire à Paris, a contrario notaires

Cass. 3^e civ., 20 déc. 2018, n° 18-10355, ECLI:FR:CCASS:2018:C301148, FS-PBI (rejet) : Defrénois flash 14 janv. 2019, n° 148u3, p. 22

La Cour de cassation poursuit son office de précision du champ d'application des accords collectifs de location des 9 juin 1998 et 16 mars 2005¹, conclus en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, rendus obligatoires par décret.

Ces accords sont venus renforcer les droits des locataires d'immeubles vendus « à la découpe » en imposant au propriétaire-bailleur entrant dans leur champ d'application de respecter certaines obligations complémentaires², dont un droit de préemption à leur profit.

L'on rappellera que ces accords collectifs s'imposent au propriétaire-bailleur³ personne morale qui entend vendre par lots plus de dix logements dans un même immeuble, que ces logements soient « libres ou occupés »⁴.

Certains ont d'ailleurs pu s'émouvoir en considérant que la Cour de cassation avait étendu leur champ d'application, lorsqu'elle décidait qu'ils devaient bénéficier non uniquement au locataire devant recevoir un congé pour vente⁵, et par conséquent également à un locataire pourtant non soumis au risque d'« éviction » qui avait motivé la conclusion de ces accords⁶.

La Cour de cassation vient ici décider que la vente, pour être soumise à ces accords collectifs, doit intervenir de gré à gré, et non sur adjudication (qu'elle soit forcée ou même volontaire) : « Mais attendu que, l'accord collectif du 9 juin 1998 n'étant pas applicable en cas de vente par adjudication volontaire ou forcée, où la protection du locataire est assurée par la procédure prévue par l'article 10, II, de la loi du 31 décembre 1975, c'est sans en violer les dispositions que la cour d'appel a ordonné la vente aux enchères publiques, par le liquidateur, de l'appartement donné à bail à M^{me} D. ; ».

(...)

NOTES DE BAS DE PAGE

¹- L'accord de 2005 renforçant et prenant, pour l'avenir, le relais de l'accord de 1998.

²- Information donnée à l'éventuelle association de locataires ; information générale des locataires en au moins une réunion générale d'information et réalisation de diagnostics spécifiques ; information individuelle aux locataires ; au plus tôt trois mois après, respect d'un droit de préemption des locataires par l'envoi d'une offre de vente (conforme à celle prévue par l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975) ; le cas échéant, envoi d'un congé pour vendre ; information donnée au maire ; causes de prorogation ou de renouvellement du



bail ; obligation conditionnelle de relogement.

3- Sauf s'il relève du premier (« logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré ») ou du quatrième (« logements appartenant aux bailleurs personnes physiques et aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ») secteur locatif, tels que ces secteurs sont définis par ledit article 41 ter.

4- Art. 1.1 de l'accord du 16 mars 2005 (pour l'accord de 1998, la Cour de cassation en avait déjà décidé ainsi : [Cass. 3^e civ., 5 mai 2004, n° 03-11224](#) : Bull. civ. III, n° 88).

5- V. not., [Cass. 3^e civ., 5 sept. 2012, n° 11-17630](#) : Bull. civ. III, n° 111 ; [Defrénois flash 24 sept. 2012, n° 114u3, p. 4](#), mais également [Cass. 3^e civ., 22 janv. 2014, n° 12-28099](#), D.

6- L'accord collectif de 1998 est pourtant relatif aux « congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation », comme son intitulé même l'indique ; il résulte de son préambule qu'il a pour finalité d'assurer au locataire en cas de vente une meilleure protection que celle offerte par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 réglementant le congé pour vente ; le texte des accords vise le congé pour vente, etc.

Issu de Defrénois - n°15 - page 34

Date de parution : 11/04/2019

Id : DEF147v4

Réf : Defrénois 11 avril 2019, n° 147v4, p. 34

Auteur :

- Pierre Vignalou, notaire à Paris, a contrario notaires