

CIV.3

COUR DE CASSATION

Audience publique du 24 mars 2004

Cassation

M. WEBER, président

Arrêt n° 367 FS-P+B

Pourvoi n° H 02-19.242

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE,
a rendu l'arrêt suivant :

Sur le pourvoi formé par la société Vernon, société anonyme,
dont le siège est 87, rue de Richelieu, 75002 Paris,

en cassation d'un arrêt rendu le 21 février 2002 par la cour d'appel de Paris
(6e chambre, section B), au profit de Mme B, demeurant
Paris,

défenderesse à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen
unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au Procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article L. 131-6-1 du
Code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 17 février 2004,
où étaient présents : M. Weber, président, Mme Monge, conseiller

référénaire rapporteur, MM. Peyrat, Dupertuys, Philippot, Assié, Mme Bellamy, MM. Foulquié, Garban, Rouzet, conseillers, MM. Betouille, Jacques, conseillers référendaires, M. Gariazzo, avocat général, Mlle Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Monge, conseiller référendaire, les observations de la SCP Baraduc et Duhamel, avocat de la société Vernon, de Me Cossa, avocat de Mme B les conclusions de M. Gariazzo, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée ; qu'à l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 21 février 2002), que la société la Fourmi immobilière a notifié, le 20 novembre 1995, à Mme B locataire d'un appartement lui appartenant, un congé avec offre de vente, à effet du 30 juin 1996 ; que la société Vernon, devenue propriétaire du logement, a assigné, le 27 mai 1999, sa locataire en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation ;

Attendu que pour rejeter cette demande, condamner la société Vernon à présenter à Mme B dans le délai d'un mois une proposition de relogement aux conditions prévues par l'accord collectif du 9 juin 1998 et dire qu'à défaut le bail de Mme B serait renouvelé aux conditions antérieures pour une durée de six années, l'arrêt retient que l'instance en "validation du congé" s'analyse en "une opération en cours" au sens de l'accord du 9 juin 1998, le congé délivré antérieurement ne faisant pas obstacle à cette application dans la mesure où il ne se suffit pas à lui-même puisque en l'absence de départ volontaire de Mme B son exécution a nécessité une "action en validation" ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le congé, dont elle avait constaté la régularité, avait entraîné la déchéance de plein droit de Mme B de tout titre d'occupation à une date antérieure à l'entrée en application de l'accord collectif, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 21 février 2002, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Orléans ;

Condamne Mme B aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette les demandes de la société Vernon et de Mme B

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre mars deux mille quatre.