

Le : 05/08/2013

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 10 juillet 2013**

**N° de pourvoi: 12-18918**

ECLI:FR:CCASS:2013:C300892

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat(s)

## **REPUBLIQUE FRANCAISE**

### **AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 17 janvier 2012), que la société anonyme de gestion immobilière (la SAGI) a donné à bail à M. X... un appartement situé à Paris ; que la société ICF La Sablière a acquis le 15 novembre 2006 l'intégralité de l'immeuble dont dépend ce logement en s'engageant à proroger les baux à usage d'habitation en cours pour une durée de six ans, puis, le 16 novembre 2006, a signé avec l'Etat une convention type en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ayant pour objet de fixer les droits et les obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-17 du même code ; qu'après notification d'un supplément de loyer de solidarité, les époux X... ont agi en annulation des majorations de loyer ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de les débouter de leurs demandes, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en affirmant que la société ICF La Sablière « établit avoir dès le 16 novembre 2006 signé avec l'Etat, représenté par le président du Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil Général, des conventions types, en application des articles L. 353-1 à L. 353-17 du code de la construction et de l'habitation » quand cette société affirmait que la convention qu'elle avait conclue avec l'Etat était « conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation », la cour d'appel a dénaturé les termes

du litige et a violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

2°/ que les dispositions de l'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles lorsque le logement conventionné appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré, le bailleur peut fixer un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé, ne sont pas applicables lorsque le bailleur s'est expressément engagé, en contrepartie de la perte de leurs droits de préemption par les preneurs, à poursuivre les contrats en cours pendant 6 ans ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de l'arrêt que la société ICF La Sablière a renoncé à l'application de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants à usage d'habitation et « s'est engagée à proroger les baux à usage d'habitation en cours pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique » par lequel elle a acquis l'immeuble; qu'en décidant cependant que la société ICF La Sablière était fondée à réévaluer le loyer et à appeler le supplément de loyer de solidarité et donc à solliciter le paiement d'un loyer supérieur à celui conventionnellement stipulé lors de la conclusion du bail, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975, dans sa version en vigueur le 15 décembre 2006, ensemble l'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation ;

3°/ qu'en toute hypothèse, lorsque la convention conclue entre un bailleur et l'Etat le prévoit, le bailleur peut, dans la limite du maximum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours et aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux, sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé ; que les modalités d'évolution du loyer sont fixées par la convention ; qu'en faisant droit aux prétentions de la société ICF La Sablière sans vérifier que le contrat qu'elle avait conclu avec l'Etat lui permettait effectivement d'augmenter le loyer, et dans quelle proportion, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article L. 353-16, alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que les contrats en cours avaient, dès l'entrée en vigueur de la convention signée avec l'Etat, été soumis tant aux dispositions légales que conventionnelles et que l'engagement de proroger les baux ne dispensait pas le bailleur social de respecter ses obligations légales relatives au loyer, la cour d'appel, qui n'a pas modifié les termes du litige et n'était pas tenue de procéder à une recherche qui n'était pas demandée, en a déduit à bon droit que l'organisme bailleur était fondé à réévaluer les loyers et à appeler le supplément de loyer de solidarité ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux X... à payer à la société ICF la Sablière la somme de 300 euros ; rejette la demande des époux X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix juillet deux mille treize.  
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour les époux X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné les exposants à payer les sommes de 5.225,28 euros au titre de l'arriéré de loyers, charges et suppléments de loyers de solidarité arrêté au mois d'avril 2009 inclus et de 1.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Considérant que l'article 10 - 1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants à usage d'habitation, modifié par la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006, dans sa version en vigueur le 15 novembre 2006, énonce que « Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe... » ;

Qu'aux termes de l'acte de vente du 15 novembre 2006 (article 8), la Ville de Paris, vendeur, et la société La Sablière, acquéreur, sont expressément convenues de renoncer à l'application de ce texte puisque la seconde s'est engagée à proroger les baux à usage d'habitation actuellement en cours pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique, l'engagement ainsi pris étant « une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas contracté » ;

Qu'il est acquis qu'aucun congé n'a été délivré par la société La Sablière et que tous les baux en cours ont été prorogés pour une durée de six ans à compter du 15 novembre 2006 ;

Qu'est, dès lors, sans incidence, le fait que la loi du 25 mars 2009 ait modifié l'article 10-1 en précisant que « les dispositions du I ne sont pas applicables aux cessions d'immeubles à un organisme visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code, aux cessions d'immeubles à une société d'économie mixte visée à l'article L. 481-1 du même code » ;

Considérant que les appelants font valoir que, contrairement à ce qu'a jugé le tribunal, l'engagement de prorogation du bail, qui n'existe que parce que les locataires ont perdu le bénéfice du droit de préemption qu'ils tirent des dispositions d'ordre public de la loi du décembre 1975, impliquait que les baux en cours restent soumis aux dispositions légales qui leur étaient applicables jusqu'à leur date d'expiration, en ce qui concerne le prix convenu, conformément aux dispositions de l'article 1709 du code civil, l'article 1743 du même code énonçant par ailleurs que la vente d'un immeuble loué a pour effet de transmettre à l'acquéreur le bail en cours qui doit être respecté jusqu'à son terme ;

Qu'ils ajoutent que la société La Sablière était ainsi tenue de maintenir le loyer en cours augmenté de l'indice IRL jusqu'au terme contractuel prorogé soit le 15 novembre 2012, ce qui n'a pas été le cas et justifie leurs prétentions ;

Mais considérant que le bail en cause a bien été prorogé et est toujours en cours ;

Que cette prorogation n'est pas la contrepartie de la perte du droit de préemption des locataires mais la conséquence du renoncement, dans l'acte de vente du 15 novembre 2006, par la société ICF La Sablière, en accord avec la Ville de Paris, à appliquer les dispositions de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975 ».

S'agissant de la modification du loyer, la société intimée rappelle à juste titre être un organisme d'habitations à loyers modérés qui doit se conformer à la législation d'ordre public applicable aux logements appartenant à ces organismes telle que prévue par les articles L. 411 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;

Qu'elle établit avoir dès le 16 novembre 2006 signé avec l'Etat, représenté par le président du Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil Général, des conventions types, en application des articles L. 353-1 à L. 353-17 du Code de la construction et de l'habitation, annexées à l'acte de vente, fixant notamment les loyers maximum et leurs modalités de révision ;

Que du fait du conventionnement de l'immeuble qui institue un régime dérogatoire applicable quels que soient les textes auxquels se réfère le bail, les contrats de location en cours ont été soumis tant aux dispositions légales que conventionnelles dès l'entrée en vigueur de cette convention dont il n'est pas discuté qu'elle a été mise à la disposition des locataires ;

Que c'est dans ces conditions qu'à compter du mois de mai 2007, une réévaluation du loyer a été à bon droit appliquée, les appelants en contestant le principe mais non le montant, dûment justifié :

Que de même, en application de l'article L. 441-3 du même Code, était exigible, pour les

locataires concernés, en vertu d'une prérogative de puissance publique dérogeant aux dispositions du droit commun du louage, le supplément de loyer, également critiqué à tort en son principe mais non en son montant justifié et appelé à compter du mois de mars 2008, étant observé qu'à la suite du décret du 21 août 2008 ayant modifié à compter du 1er janvier 2009 les règles de calcul du supplément de loyer de solidarité, la bailleuse s'est appuyée sur une recommandation de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction pour en suspendre à compter du 1er janvier 2009, la perception pour les personnes relevant du loyer conventionné dérogatoire ;

Qu'il s'ensuit que la société ICF La Sablière était fondée, en prorogant les baux pour une durée de six ans, comme elle s'y était contractuellement engagée, d'une part, à réévaluer les loyers en fonction de la situation économique et sociale des locataires au regard du plafond de ressources prévu à l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation, d'autre part à appeler pour certains d'entre eux, le supplément de loyer de solidarité, après enquête diligentée conformément aux dispositions de l'article L. 441-9 du même Code » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « le texte de l'article 10-1 de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, modifié par la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006, intégralement reproduit dans l'acte de vente de l'immeuble litigieux par la Ville de PARIS à LA SABLIERE dispose : « préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité ou en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernées par un engagement de prorogation de bail, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente dans la totalité et en une seule fois, de l'immeuble qu'il occupe ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe » ;

que les parties ont expressément convenu de renoncer à ces dispositions et de proroger les baux à usage d'habitation en cours pour une durée de six années à compter de la signature de l'acte authentique de vente, en précisant que cet engagement est une condition essentielle et déterminante de la vente sans laquelle le vendeur n'aurait pas contracté ;

que conformément à son engagement, LA SABLIERE n'a pas fait application des dispositions de l'article 10 précité et a prorogé les baux en cours au jour de la signature de la vente ;

que les demandeurs lui reprochent néanmoins d'avoir révisé le loyer par application des dispositions dérogatoires des articles L 351-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation applicables à certains logements conventionnés ;

que l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit expressément les modalités d'application de cette loi aux logements appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré et aux logements conventionnés ;

qu'en sa qualité de société anonyme d'habitations à loyer modéré, LA SABLIERE est tenue, conformément aux dispositions de l'article L. 411 du Code de la construction et de l'habitation, de participer aux actions visant à améliorer les conditions de vie des personnes de ressources modestes ou défavorisées, à la mise en oeuvre du droit au logement et de contribuer à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers ;

que LA SABLIERE ayant acquis l'ensemble immobilier litigieux, celui-ci s'est trouvé nécessairement soumis aux dispositions d'ordre public des articles L. 411-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ; que les conventions types conclues entre l'Etat et LA SABLIERE sont annexées à l'acte de vente du 15 novembre 2006 ;

que conformément aux dispositions de l'article L. 353-16 du Code de la construction et de l'habitation « les modalités d'évolution du loyer sont fixées par la convention et s'appliquent aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux » ; que la convention est donc d'application immédiate ;

que de même, le supplément de loyer de solidarité prévu à l'article L. 441-3 du même Code est applicables ;

qu'il résulte de l'ensemble de ces dispositions que, du seul fait de l'acquisition de l'immeuble par une société anonyme d'habitations à loyer modéré ayant conclu une convention avec l'Etat, la législation précitée s'impose tant au bailleur qu'aux locataires et que l'obligation de proroger les baux ne saurait interdire à LA SABLIERE de respecter ses obligations légales de bailleur social ; que l'intention des parties ressortant des stipulations contractuelle de l'acte de vente ne fait pas obstacle à cette analyse dès lors que le contrat dispose, en son article 7 relatif aux loyers que :

« L'ACQUEREUR ne pratiquera pas, pour les locataires en place lors du transfert de propriété de hausse de loyer supérieure à l'évolution de l'indice IRL durant les cinq années qui suivront l'acquisition des immeubles situés dans le 19ème destinés à être conventionnés sous format de type PLS.

L'ACQUEREUR conservera comme référence tarifaire les plafonds réglementaires de loyer maximum au m<sup>2</sup> de surface utile, conformément au document relatif aux principes de financement des logements sociaux de PARIS » ;

Qu'il résulte des documents versés aux débats et qu'il n'est au demeurant pas contesté que LA SABLIERE a appelé les loyers après avoir pris en considération les revenus du locataire et conformément à la législation applicable ;

Que dès lors, Monsieur et Madame X... seront déboutés de l'ensemble de leurs prétentions ; qu'au vu des éléments du dossier, ils seront condamnés à payer à LA SABLIERE la somme de 5.225,28 euros au titre de l'arriéré des loyers, charges et suppléments de loyers solidarité arrêté au mois d'avril 2009 inclus ;

1°) ALORS QU'en affirmant que la société ICF La Sablière « établit avoir dès le 16 novembre 2006 signé avec l'Etat, représentée par le président du Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil Général, des conventions types, en application des articles L. 353-1 à L. 353-17 du Code de la construction et de l'habitation » (arrêt, p. 4, al. 6, souligné par nous) quand cette société affirmait que la convention qu'elle avait conclue avec l'Etat était « conclue en application de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation » (conclusions du 21 novembre 2011, p. 2, dernier alinéa, souligné par nous), la Cour d'appel a dénaturé les termes du litige et a violé les article 4 et 5 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE les dispositions de l'article L. 353-16 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles lorsque le logement conventionné appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré, le bailleur peut fixer un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé, ne sont pas applicables lorsque le bailleur s'est expressément engagé, en contrepartie de la perte de leurs droits de préemption par les preneurs, à poursuivre les contrats en cours pendant 6 ans ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de l'arrêt que la société ICF LA SABLIERE a renoncé à l'application de l'article 10-1 de la loi du décembre 1975 relative à la protection des occupants à usage d'habitation et « s'est engagée à proroger les baux à usage d'habitation en cours pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique » par lequel elle a acquis l'immeuble (arrêt p. 3, al. 7) ; qu'en décidant cependant que la société ICF LA SABLIERE était fondée à réévaluer le loyer et à appeler le supplément de loyer de solidarité et donc à solliciter le paiement d'un loyer supérieur à celui conventionnellement stipulé lors de la conclusion du bail, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975, dans sa version en vigueur le 15 décembre 2006, ensemble l'article L. 353-16 du Code de la construction et de l'habitation ;

3°) ALORS QUE, en toute hypothèse, lorsque la convention conclue entre un bailleur et l'Etat le prévoit, le bailleur peut, dans la limite du maximum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires de baux en cours et aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux, sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé ; que les modalités d'évolution du loyer sont fixées par la convention ; qu'en faisant droit aux demandes de la société ICF LA SABLIERE sans vérifier que le contrat qu'elle avait conclu avec l'Etat lui permettait effectivement d'augmenter le loyer, et dans quelle proportion, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article L.353-16, al. 2 du Code de la construction et de l'habitation.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 17 janvier 2012