

TEXTE INTÉGRAL

Rejet
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2020:C300339
numéros de diffusion : 339

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

IK

COUR DE CASSATION

Audience publique du 28 mai 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 339 FS-P+B+I

Pourvoi n° H 19-14.089

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 28 MAI 2020

Mme B... R..., domiciliée chez Mme D... Y..., [...], a formé le pourvoi n° H 19-14.089 contre l'arrêt rendu le 19 février 2019 par la cour d'appel de Versailles (1re chambre, 2e section), dans le litige l'opposant à la société Ratp habitat, anciennement dénommée Logis transports, société anonyme, dont le siège est [...], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Collomp, conseiller référendaire, les observations de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de Mme R..., de Me Haas, avocat de la société Ratp habitat, et l'avis de Mme Valdès Boulouque, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 10 mars 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Collomp, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. Parneix, Mmes Dagneaux, Provost-Lopin, MM. Barbieri, Jessel, conseillers, M. Beghin, Mme Schmitt, conseillers référendaires, Mme Valdès Boulouque, premier avocat général, Mme Besse, greffier de chambre.

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Versailles, 19 février 2019), la société UAP a donné à bail à Mme R... et à P... T..., à compter du 15 juillet 1981, un appartement à usage d'habitation.
2. Le 2 juillet 2001, la société anonyme d'habitations à loyer modéré Logis transports a acquis ce logement au moyen d'un prêt locatif intermédiaire (PLI).
3. Le 17 mai 2007, les parties ont signé un nouveau contrat de bail intitulé "contrat de location d'un logement PLI".
4. Le 18 mars 2015, P... T... étant décédé, la société Logis transports, après avoir signifié à Mme R... plusieurs offres de relogement qu'elle n'a pas acceptées, lui a notifié un congé pour démolir demeuré infructueux, puis l'a assignée en expulsion.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris ses deuxième à cinquième branches, ci-après annexé

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

6. Mme R... fait grief à l'arrêt de dire que le bail est régi par la législation sur les habitations à loyer modéré, alors « qu'en cas de cession d'un immeuble faisant l'objet d'un bail d'habitation de droit commun à un organisme d'habitation à loyer modéré, le bail en cause demeure jusqu'à son expiration soumis à la législation de droit commun et se poursuit aux conditions existant avant la cession ; qu'il en résulte que pour pouvoir soumettre ce bail à la législation sur les habitations à loyer modéré, le bailleur doit délivrer au locataire un congé selon les formes et conditions prévues aux articles 10 et 15 de la loi du 6 juillet 1989, l'article 40 de cette loi, qui prévoit l'inapplicabilité de ses dispositions relatives notamment à la tacite reconduction du bail, ne s'appliquant pas aux contrats en cours lors de la cession de l'immeuble (Cass. 3e Civ., 18 février 2009, Bull. n° 39) ; que, pour dire que le bail soumis au droit commun des baux d'habitation conclu en septembre 1978 par Mme R... avec la société UAP, et transmis à la société Logis transports qui avait acquis l'immeuble par acte du 2 juillet 2001, était régi par la législation sur les habitations à loyer modéré, la cour d'appel a retenu qu'en application de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989, le bail secteur libre de Mme R... n'avait pu être tacitement reconduit et qu'il était arrivé à expiration à la fin de la période triennale achevée le 30 septembre 2003, sans que la société Logis transports n'ait à s'opposer par une quelconque action à la tacite reconduction du contrat ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a violé les articles 1134 (devenu 1103) et 1743 du code civil, ensemble l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation, et les articles 10, 15 et 40 de la loi du 6 juillet 1989. »

Réponse de la Cour

7. Les baux portant sur des logements appartenant à des organismes HLM sont régis par des dispositions dérogatoires au droit commun des baux d'habitation et, notamment, pour les logements ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, tels ceux acquis au moyen d'un prêt locatif intermédiaire, par l'article 40, I de la loi du 6 juillet 1989 qui leur déclare inapplicables certains articles de cette loi et, en particulier, les dispositions de l'article 15 relatives au congé délivré par le bailleur.
8. La cour d'appel a retenu à bon droit que les dispositions propres aux logements appartenant à des organismes HLM ne faisant pas l'objet d'une convention ne sont pas applicables aux baux en cours lors de l'acquisition de ces logements par l'organisme HLM, mais que, les baux reconduits étant de nouveaux baux, ceux-ci ne peuvent, lors de leur reconduction, demeurer régis par les dispositions de droit commun des baux d'habitation auxquelles ils étaient initialement soumis.
9. Ayant relevé que le logement donné à bail à Mme R... avait été acquis par une société d'habitations à loyer modéré au moyen d'un prêt locatif intermédiaire et que le bail, venu à expiration le 14 juillet 2002, s'était trouvé reconduit à compter du 15 juillet 2002, la cour d'appel en a exactement déduit que, peu important la conclusion ou non par la locataire d'un contrat de location d'un logement PLI, la société Logis transports avait pu faire application, à compter de cette date, de la législation applicable aux logements non conventionnés appartenant à un organisme d'habitation à loyers modérés et que Mme R... ne bénéficiait donc pas, lors de la délivrance du congé, du droit de préemption prévu par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, mais d'un droit au maintien dans les lieux.
10. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

11. Mme R... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes tendant à l'annulation et subsidiairement à l'inopposabilité à son égard des offres de relogement qui lui ont été notifiées, alors :

« 1° que pour dire que le bail de Mme R... était régi par la législation sur les habitations à loyer modéré, dire que cette dernière ne disposait pas d'un droit de préemption sur le fondement de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, et rejeter comme inopérant le moyen développé à ce titre par Mme R... pour conclure à la nullité des offres de renouvellement qui lui avaient été notifiées sur le fondement de la législation HLM, la cour d'appel s'est référée aux motifs par lesquels elle a jugé que le bail de l'exposante était soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré ; que la cassation qui interviendra sur le premier moyen de cassation, qui fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir jugé que la législation applicable au bail de Mme R... était la législation sur les habitations à loyer modéré et non la législation de droit commun des baux d'habitation du secteur privé, entraînera par voie de conséquence la cassation de l'arrêt attaqué, en ce qu'il a rejeté la demande de Mme R... tendant à voir prononcer la nullité des offres de renouvellement qui lui avaient été notifiées sur le fondement de la législation sur les habitations à loyer modéré à raison de l'existence d'un droit de préemption dont elle disposait sur le fondement de l'article 624 du code de procédure civile ;

2° alors que la personne morale assujettie à l'obligation d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ne peut opposer aux tiers les actes qu'elle n'y a pas préalablement fait publier ; qu'il en résulte qu'est privé de tout effet à l'égard des tiers l'acte accompli au nom d'une personne morale assujettie à l'obligation d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, par une personne physique dont l'acte la désignant comme représentant de cette entité n'a pas été publié ; qu'en jugeant qu'aussi longtemps que la délibération du conseil d'administration du 28 juin 2013 désignant Mme G... comme directrice générale de la société Logis transports n'avait pas été déposée au greffe du tribunal de commerce, la société ne pouvait opposer aux tiers la nomination de Mme G... en qualité de directrice générale de la société mais que pour autant, le retard dans le dépôt de la délibération du 28 juin 2013 désignant Mme G... comme représentante de la société Logis transports au greffe du tribunal de commerce était sans incidence et ne saurait entraîner la nullité des actes accomplis par Mme G... qui avait été régulièrement désignée en qualité de directrice générale, fonction qui recouvre le pouvoir non limité de représenter et engager la société, la cour d'appel a violé l'article L. 123-9 du code de commerce ;

3° alors qu'est inopposable aux tiers l'acte accompli au nom d'une personne morale assujettie à l'obligation d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, par une personne physique dont l'acte la désignant comme représentant de cette entité n'a pas été publié ; qu'en se bornant à retenir que le retard dans le dépôt de la délibération du 28 juin 2013 désignant Mme G... comme représentante de la société Logis transports au greffe du tribunal de commerce était sans incidence et ne saurait entraîner la nullité des actes accomplis par Mme G... qui avait été régulièrement désignée en qualité de Directrice générale, fonction qui recouvre le pouvoir non limité de représenter et engager la société, quand l'absence de publication de l'acte de désignation de Mme G... rendait les actes accomplis par cette dernière au nom de la société Logis transports inopposables aux tiers, la cour d'appel a encore méconnu l'article L. 123-9 du code de commerce ;

4° alors qu'en se contentant de retenir que le retard dans la publication de la délibération du 28 juin 2013 désignant Mme G... comme représentante de la société Logis transports n'était pas de nature à entraîner la nullité des actes accomplis par cette dernière au nom de cette société, sans répondre au moyen de l'exposante faisant valoir que ces actes lui étaient à tout le moins inopposables, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse au moyen

12. La cassation n'étant pas prononcée sur le premier moyen, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée.

13. La cour d'appel a relevé, par motif adopté, que la nomination de Mme G... avait été publiée le 13 octobre 2014.

14. Le moyen, ne désignant ni ne datant les actes dont la validité et l'opposabilité sont contestées, est donc inopérant.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme R... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, signé par M. Echappé, conseiller doyen, conformément aux

dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit mai deux mille vingt.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat aux Conseils, pour Mme R...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé le jugement du tribunal d'instance de COURBEVOIE du 27 février 2018, en toutes ses dispositions, sauf à préciser que le bail initial consenti le 10 juin 1981 à effet au 15 juin 1981 pour une durée de trois ans par l'UAP à Madame R... était venu à expiration le 14 juillet 2002 et que la disposition relative à l'expulsion était devenue sans objet dès lors qu'elle était intervenue le 29 août 2018, en conséquence D'AVOIR dit que le bail applicable n'était pas soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 en ce qui concerne la fixation du loyer, mais aux dispositions d'ordre public applicables en matière de bail PLI, D'AVOIR dit que la locataire ne bénéficiait pas d'un droit de préemption mais d'un droit au maintien dans les lieux, ce qui lui avait permis de voir appliquer les dispositions des articles L. 443-15-1 et L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation et 13 bis de la loi du 1er septembre 1948, D'AVOIR dit que les offres de relogement signifiées les 12 mars 2014 et 18 mars 2015 étaient conformes aux caractéristiques énumérées à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948, applicable au bail PLI, D'AVOIR constaté le refus de Madame R... d'être relogée, D'AVOIR dit que Madame R... était déchue du droit au maintien dans les lieux et par conséquent, était occupante sans droit ni titre de son logement depuis le 19 septembre 2015, D'AVOIR constaté que Madame R... avait déjà bénéficié d'un délai de plus de 28 mois pour se maintenir indûment dans les locaux donnés à bail, D'AVOIR débouté Madame R... de toute demande de délai pour se maintenir dans les lieux, D'AVOIR ordonné son expulsion immédiate et sans délai et celle de tous occupants de son chef, en la forme ordinaire, avec l'assistance d'un serrurier et avec l'aide de la force publique si besoin est, dans les conditions prévues par les articles 61 et suivants de la loi du 9 juillet 1991, D'AVOIR autorisé la société LOGIS TRANSPORTS à faire transporter et entreposer les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux, dans tout garde-meuble de son choix, aux frais et risques de qui il appartiendrait (articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution), D'AVOIR condamné Madame R... à payer mensuellement à la société LOGIS TRANSPORTS une indemnité d'occupation égale au montant du loyer contractuel, taxes et charges en sus, à compter du 19 septembre 2015 et jusqu'à libération effective des lieux donnés à bail, et D'AVOIR rejeté toute autre demande de Madame R... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur l'appel de Mme R... : Au soutien de son appel, Mme R... qui, suivant acte sous seing privé du 17 mai 2007 à effet au 1er juillet 2007, a signé avec M. T... depuis décédé, un bail PLI, fait grief au premier juge d'avoir considéré que le bail applicable n'est pas soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 mais à celles d'ordre public applicables en matière de bail d'HLM PLI, d'avoir jugé que la locataire ne bénéficie pas d'un droit de préemption mais d'un droit au maintien dans les lieux, et d'avoir dit que les offres de relogement signifiées les 12 mars 2014 et 18 mars 2015 étaient régulières, ne contestant toutefois pas leur conformité aux caractéristiques énumérées à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 applicable au bail HLM PLI. 1) Sur la détermination de la loi applicable et sur le devenir des baux en cours lors de l'acquisition par la société Logis-Transports des immeubles de la résidence (

) Sur ce : La société Logis-Transports qui a fait l'acquisition de l'immeuble le 2 juillet 2001, se trouve aux lieu et place du bailleur initial envers les locataires en place, et sa qualité de bailleur ne peut plus être remise en cause : en effet, par arrêt rendu le 30 juin 2016, la cour de céans a déclaré prescrite l'action en contestation de la régularité de l'acquisition de la résidence ... par la société Logis-Transports initiée par l'association Vivre à la Défense et plusieurs occupants des immeubles les Damiers, la Cour de Cassation ayant, par arrêt rendu le 28 février 2018, rejeté le pourvoi formé par l'association Vivre à la Défense et plusieurs locataires, confirmant ainsi la prescription de leur action. L'article 411-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitation à loyer modéré dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou améliorés par lesdits organismes en vue de leur location avec le concours financier de l'état, (logements non conventionnés dont PLI : bâtiments Anjou et Bretagne) ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement en application d'une convention prévue à l'article L. 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'état (logements conventionnés PLS : bâtiment Infra). L'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 dispose en son premier alinéa que : "les 4°, 7° à 9° et le dernier alinéa de l'article 3, l'article 3-1, le H de l'article 5, les articles 8, 8-1, 10 à 12, 15 à 18, le 1° de l'alinéa de l'article 20, les cinq premiers alinéas de l'article 23, et les articles 25-3 à 25-11 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation (...). En l'espèce d'une part, Mme R... ne peut, sans se contredire, prétendre que le bail initial soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 a été tacitement reconduit, alors même

qu'elle a accepté de signer le 17 mai 2007 un nouveau contrat de bail "PLI" d'une durée de trois mois renouvelable par tacite reconduction, avec effet au 1^{er} juillet 2007 que lui a proposé la société Logis-Transport, nouveau bail dont il y a lieu de constater qu'aux termes du dispositif de ses conclusions, elle n'en demande pas l'annulation pour dol. D'autre part, peu important que la locataire ait accepté de signer ou non le bail qui lui a été consenti par la société Logis-Transport dans la mesure où : * aucune violation de la subrogation conventionnelle ou légale n'est démontrée : la société Logis-Transports a maintenu les baux en cours le 2 juillet 2001 en n'expulsant aucun locataire à la suite de son acquisition, sans pour autant déroger aux dispositions d'ordre public s'imposant à elle, compte tenu des conditions de financement de l'acquisition des bâtiments Anjou et Bretagne, * elle a régularisé les situations locatives des locataires qui en étaient d'accord à l'expiration des baux UAP/AXA, situations locatives qui se sont poursuivies sous le régime du livre IV du Code de la construction et de l'habitation, * s'agissant en l'espèce d'un bail PLI, il appartenait au bailleur d'attendre l'expiration du bail en cours, avant de considérer que la législation HLM était pleinement applicable ; la société Logis-Transport établit, ainsi qu'elle le soutient, avoir attendu que l'intégralité des baux conclus par la société UAP/AXA arrive à expiration, après le terme fixé par les baux initiaux éventuellement renouvelés, pour proposer la conclusion d'un bail PLI et facturer le loyer PLI correspondant ; dès lors que les dispositions de la loi de 1989 n'étaient plus applicables, elle n'était pas tenue de délivrer un congé avant l'arrivée du terme, * le bail secteur libre ne peut être tacitement reconduit, compte tenu des dispositions de l'article 40 de la loi précitée, * il s'ensuit qu'il n'incombe pas à la société Logis-Transports par une quelconque action, de s'opposer à la tacite reconduction du bail. Il y a lieu de relever enfin que la société bailleuse, en consentant à Mme R... un nouveau bail relevant de la législation HLM, a répondu strictement aux recommandations de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) qui a émis une recommandation à destination de la société Logis-Transports concernant ..., lui rappelant qu'en cas d'acquisition du patrimoine privé occupé : * les dispositions relatives aux logements conventionnés (PLS), s'appliquent immédiatement dès l'entrée en vigueur de la convention, * les dispositions relatives aux logements non conventionnés (PLI), s'appliquent de plein droit à l'expiration du bail initial, secteur libre. Pour toutes ces raisons, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a considéré que les baux en cours étaient pleinement soumis à la législation HLM. 2) Sur le droit de préemption : Mme R... dont le bail est soumis à la législation HLM n'est pas fondée à se prévaloir d'un droit de préemption sur le fondement des dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. En outre, l'intention de démolir du bailleur social, ainsi que les autorisations administratives obtenues à cet effet, permettent également d'écartier l'application des dispositions de l'article L 443-11 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'exercice du droit de préemption du locataire ; l'économie de l'opération de rénovation urbaine ayant pour vocation la démolition préalable des logements avant toute cession, Mme R... ne peut invoquer utilement le bénéfice d'un droit de préemption sur ce fondement »

ET AUX MOTIFS SUPPOSEMENT ADOPTES DES PREMIERS JUGES QUE « Sur la validité du congé délivré : Par arrêté préfectoral DRIHL92-SHRU n°2014-04 du 27 janvier 2014, le Préfet des Hauts de Seine a autorisé la démolition du Bâtiment [...], sur le fondement de l'article L 443-15-1 du CCH qui prévoit que « sans préjudice des dispositions du titre III du livre IV du Code de l'Urbanisme, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré et construit avec l'aide de l'Etat, ne peut être démolé sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département » . L'article L 442-6 II du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit « En cas d'autorisation de démolir visée par l'article L 443-15-1, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi N° 481360 du 1^{er} septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la notification de la 3^{ème} offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués ». L'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 prévoit « le local mis à disposition des personnes évincées, en application des articles 11 et 12, doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et le cas échéant, professionnels et à leurs possibilités. Il doit en outre être situé - dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ; - dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ; - dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 Km ». En l'espèce, les communes limitrophes sont : Puteaux, Nanterre, la Garenne-Colombes et Neuilly sur Seine ; LOGIS-TRANSPORTS, ayant fait l'acquisition de l'immeuble le 2 juillet 2001, a été subrogée dans les droits et actions du bailleur initial envers les locataires en place et sa qualité de propriétaire bailleur ne peut plus être remise en cause. Le bail conclu entre l'UAP et Monsieur T... et Madame R... le 10 juin 1981, à effet au 15 juillet 1981, est venu à expiration le 14 juillet 2002. A compter de cette date, la législation HLM PLI est devenue pleinement applicable. Il est établi que Monsieur P... T... et Madame B... R... ont signé avec LOGIS-TRANSPORTS, selon acte du 17 mai 2007 à effet au 1^{er} juillet 2007, un bail PLI (ayant entraîné une augmentation de de loyer) et se trouvant sous le statut FILM, et

ont eu droit au maintien dans les lieux et à l'application des articles précités tendant à leur relogement. Aucune manoeuvre dolosive lors de la signature de ce contrat n'est caractérisée en défense et l'application de la loi du 6 juillet 1989 en ce qui concerne les modalités de congé ne peut être soutenue. L'article L 411-3 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que : « les dispositions du présent article sont d'ordre public et sont applicables aux logements appartenant ou ayant appartenu aux organismes d'habitation à loyer modéré. Dès lors que ces logements ont été construits, acquis ou acquis et améliorés par lesdits organismes en vue de leur location, avec le concours financier de l'Etat (Logements non conventionnés =PLI) ou qu'ils ont ouvert droit à l'aide personnalisée au logement, en application d'une convention prévue à l'article L 353-14 conclue entre lesdits organismes et l'Etat (Logements conventionnés =PLS). Les baux conclus par les organismes FILM sont soumis, en partie, aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989. L'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit expressément les dispositions non applicables aux logements non conventionnés (PLI) et conventionnés (PLS) : « I -Les dispositions des articles 8, 10 à 12, 15 à 19 du premier alinéa de l'article 20, du premier alinéa de l'article 22, des 5 premiers alinéas de l'article 23 ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L 351-2 du code de la Construction et de l'Habitation... III —Les disposition des articles 8, 10 à 12, 15, du paragraphe e de l'article 17 et du premier alinéa de l'article 22 ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ». Il s'ensuivait qu'à l'expiration des baux conclus et renouvelés par UAP ou AXA, le bail PLI s'imposait aux locataires, qu'ils signent un avenant ou pas. En l'espèce, ils l'ont signé. LOGIS-TRANSPORTS a fait signifier à Monsieur T... et Madame R... une première offre de relogement le 12 mars 2014 ; d'autres offres de relogement ont été faites les 11 et 25 avril, 5 mai, 16 juin, 21 et 31 juillet, 16 septembre, 9 octobre 2014, mais à Monsieur P... T... seul. C'est dans ces conditions que les 2ème et 3ème offres de relogement ont été signifiées le 18 mars 2015, la 3ème portant indication qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois, le congé produirait pleinement ses effets. Les offres de relogement ont été notifiées à la requête de LOGIS-TRANSPORTS, prise en la personne de sa directrice générale, Madame W... G..., qui occupe régulièrement ses fonctions depuis le 28 juin 2013, date à laquelle le conseil d'administration de LOGIS-TRANSPORTS l'y a nommée. Madame W... G... pouvait valablement représenter et engager LOGIS-TRANSPORTS à compter de sa nomination, et ainsi lors de la délivrance des offres et congé, peu important que la publication de cette nomination ne soit intervenue que le 13 octobre 2014. Les trois offres (décrites précisément aux pages 2 et 3 de ce jugement), répondaient aux critères légaux, proposant des logements de trois à 5 pièces situés dans la commune de Courbevoie, Nanterre ou la Garenne Colombes, de surface équivalente ou légèrement supérieure, pour un loyer équivalent et la 3ème offre valant congé signifiée le 18 mars 2015 à effet au 19 septembre 2015 est régulière en la forme et au fond. Le logement est occupé par Madame R... seule, depuis le décès de Monsieur T... De nombreuses propositions ont été faites dans le courant des années 2014 et 2015, auxquelles Monsieur T... et Madame R... n'ont pas répondu favorablement. Le congé pour démolir en date du 18 mars 2015 a pris effet le 19 septembre 2015 et Monsieur P... T... et Madame B... y étaient depuis cette date occupants sans droit ni titre. Suite au décès de Monsieur P... T... et à défaut de départ volontaire dans les deux mois de la signification d'un commandement de quitter les lieux, de Madame B... R..., son expulsion et celle de tous occupants de son chef pourra intervenir avec l'assistance de la Force Publique et d'un serrurier si besoin était. LOGIS-TRANSPORTS sera autorisée à procéder à l'appréhension du mobilier trouvé dans les lieux dans les conditions prévues aux articles L433-1 et L433-2 CPCE. L'indemnité d'occupation due depuis le 19 septembre 2015 et jusqu'au départ effectif des lieux loués, sera fixée à une somme égale à celle qui aurait été due en cas de continuation du bail »

1°) ALORS QU' en cas de cession d'un immeuble faisant l'objet d'un bail d'habitation de droit commun à un organisme d'habitation à loyer modéré, le bail en cause demeure jusqu'à son expiration soumis à la législation de droit commun et se poursuit aux conditions existant avant la cession ; qu'il en résulte que pour pouvoir soumettre ce bail à la législation sur les habitations à loyer modéré, le bailleur doit délivrer au locataire un congé selon les formes et conditions prévues aux articles 10 et 15 de la loi du 6 juillet 1989, l'article 40 de cette loi, qui prévoit l'inapplicabilité de ses dispositions relatives notamment à la tacite reconduction du bail, ne s'appliquant pas aux contrats en cours lors de la cession de l'immeuble (Cass. 3ème Civ., 18 février 2009, Bull. n°39) ; que, pour dire que le bail soumis au droit commun des baux d'habitation conclu en juin 1981 par Madame R... avec la société UAP, et transmis à la société LOGIS TRANSPORTS qui avait acquis l'immeuble par acte du 2 juillet 2001, était désormais régi par la législation sur les habitations à loyer modéré, la cour d'appel a retenu qu'en application de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989, le bail secteur libre de Madame R... n'avait pu être tacitement reconduit et qu'il était arrivé à expiration à la fin de la période triennale achevée le 14 juillet 2002, sans que la société LOGIS TRANSPORTS n'ait à s'opposer par une quelconque action à la tacite reconduction du contrat (arrêt, p. 11) ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a violé les articles 1134 (devenu 1103) et 1743 du code civil, ensemble l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation, et les articles 10, 15 et 40 de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°) ALORS QU' en cas de cession d'un immeuble faisant l'objet d'un bail d'habitation de droit commun à un organisme d'habitation à loyer modéré, le bail en cause demeure jusqu'à son expiration soumis à la législation de droit commun et se poursuit aux conditions existant avant la cession ; qu'il en résulte que pour pouvoir soumettre ce bail à la législation sur les habitations à loyer modéré, le bailleur doit délivrer au locataire un congé selon les formes et conditions prévues aux articles 10 et 15 de la loi du 6 juillet 1989 ; que pour dire que le bail liant Madame R... à la société LOGIS TRANSPORTS était arrivé à expiration le 14 juillet 2002 et juger que la société LOGIS TRANSPORTS avait pu régulariser la situation en faisant conclure à sa locataire un nouveau bail PLI le 17 mai 2007, sans avoir à faire délivrer de congé à sa locataire, la cour d'appel a retenu que Madame R... avait signé ce bail dont elle ne sollicitait pas l'annulation dans le dispositif de ses conclusions ; qu'en statuant par ce motif inopérant, la cour d'appel a encore méconnu les articles 1134 (devenu 1103) et 1743 du code civil, ensemble l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation, et les articles 10, 15 et 40 de la loi du 6 juillet 1989 ;

3°) ALORS EN TOUT ETAT DE CAUSE QU' ainsi que Madame R... le faisait valoir et que l'a constaté la cour d'appel (arrêt, p. 3, 6ème §), dans un jugement collectif du 27 février 2018 concernant l'ensemble des locataires en litige avec la société LOGIS TRANSPORTS, le tribunal d'instance de COURBEVOIE avait statué sur la législation applicable aux baux en cause, ainsi que sur le dol invoqué par les locataires ayant signé un nouveau bail PLI avec la société LOGIS TRANSPORTS ; que Madame R... soulignait qu'elle avait fait appel de ce jugement et que la procédure était pendante devant la cour d'appel ; qu'en jugeant que Madame R... ne pouvait, sans se contredire, prétendre que le bail initial soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 avait été tacitement reconduit, alors même qu'elle a accepté de signer le 17 mai 2007 un nouveau contrat de bail PLI que lui a proposé la société LOGIS TRANSPORTS, dont elle ne demandait pas l'annulation pour dol, quand Madame R... contestait la validité de ce contrat dans le cadre de l'appel contre le jugement collectif du 27 février 2018, la cour d'appel a méconnu les termes du litige, en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE dans ses conclusions d'appel (spéc. p. 16 ; p. 18), Madame R... faisait valoir que le bail qu'elle avait signé le 17 mai 2007 avait été obtenu par les manoeuvres dolosives de la société LOGIS TRANSPORTS, qui lui avait faussement présenté la conclusion de ce contrat comme un simple « renouvellement » de son bail en cours, contestant ainsi le jugement entrepris qui avait écarté le dol ; que dans le dispositif de ses conclusions, elle demandait à la cour d'appel d' « infirmer en toutes ses dispositions le jugement du tribunal d'instance de COURBEVOIE en date du 27 février 2018 et statuant à nouveau, de (

) dire que le bail applicable aux rapports locatifs avec LOGIS TRANSPORTS [était] ledit bail conclu le 10 juin 1981 avec l'UAP » et de « dire que ce bail [était] soumis à la législation des baux d'habitation du secteur privé marché libre et singulièrement aux dispositions d'ordre public de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 » ; qu'en se bornant à retenir que dans le dispositif de ses conclusions d'appel, Madame R... ne sollicitait pas l'annulation du bail PLI signé en 2007, sans se prononcer sur l'exception de nullité de ce contrat invoquée par Madame R... sur le fondement du dol, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil (devenu l'article 1137 du code civil) ;

5°) ALORS EN TOUTE HYPOTHESE QU' en retenant qu'en procédant comme elle l'avait fait, la société LOGIS TRANSPORTS s'était conformée à la recommandation de la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) « qui avait émis une recommandation (

) lui rappelant qu'en cas d'acquisition du patrimoine privé occupé (

) les dispositions relatives aux logements non conventionnés (PLI), s'appliquent de plein droit à l'expiration du bail initial, secteur libre », la cour d'appel, qui s'est fondée sur une considération inopérante, a derechef violé les articles 1134 (devenu 1103) et 1743 du code civil, ensemble l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation, et les articles 10, 15 et 40 de la loi du 6 juillet 1989.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que les offres de relogement signifiées les 12 mars 2014 et 18 mars 2015 étaient conformes, D'AVOIR rejeté les demandes de Madame R... tendant à l'annulation, et subsidiairement à l'inopposabilité à son égard, des offres de relogement notifiées à la requête de la société LOGIS TRANSPORTS « prise en la personne de Mme W... G..., en qualité de Directrice Générale », et D'AVOIR en conséquence constaté le refus de Madame R... d'être relogée, D'AVOIR dit que Madame R... était déchue du droit au maintien dans les lieux et par conséquent, était occupante sans droit ni titre de son logement depuis le 19 septembre 2015, D'AVOIR constaté que Madame R... avait déjà bénéficié d'un délai de plus de 28 mois « pour se maintenir indument dans les locaux donnés à bail », D'AVOIR ordonné son expulsion immédiate et sans délai et celle de tous occupants de son chef, en la forme ordinaire, avec l'assistance d'un serrurier et avec l'aide de la force publique si besoin est,

dans les conditions prévues par les articles 61 et suivants de la loi du 9 juillet 1991, D'AVOIR autorisé la société LOGIS TRANSPORTS à faire transporter et entreposer les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux, dans tout garde-meuble de son choix, aux frais et risques de qui il appartiendrait (articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution), D'AVOIR condamné Madame R... à payer mensuellement à la société LOGIS TRANSPORTS une indemnité d'occupation égale au montant du loyer contractuel, taxes et charges en sus, à compter du 19 septembre 2015 et jusqu'à libération effective des lieux donnés à bail, et D'AVOIR rejeté toute autre demande de Madame R... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « 3) Sur l'absence alléguée d'effectivité des offres de relogement pour cause de nullité, subsidiairement d'inopposabilité. Au soutien de son appel de ce chef, Mme R... fait valoir que les diverses offres de relogement, dont celle supposée valoir congé, sont entachées de nullité pour cause d'absence d'applicabilité de la législation HLM, de violation de la législation régissant les actes d'huissier de justice et d'inopposabilité des fonctions de Directrice Générale de la société Logis-Transports de Mme G... - sur l'inapplication de la législation HLM invoquée par Mme R... Pour les motifs ci-dessus exposés, la cour a retenu que la législation HLM était bien applicable au bail consenti initialement à Mme R... qui ne bénéficiait d'aucun droit de préemption sur le logement, de sorte que ce moyen développé pour conclure à la nullité des offres de relogement est inopérant. Sur la violation de la législation régissant les actes d'huissiers de justice : absence d'identification du titulaire de l'office d'huissiers de justice instrumentaire. (

) Sur ce, L'article 648 du code de procédure civile dispose que : « la nullité des actes d'huissier de justice est régie par les dispositions qui gouvernent la nullité des actes de procédure". L'article 144 du même code dispose que, s'agissant de vices de forme des actes de procédure : "aucun acte de procédure ne peut être déclaré nul pour vice de forme si la nullité n'en est pas expressément prévue par la loi, sauf en cas d'inobservation d'une formalité substantielle ou d'ordre public. La nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver le grief qui lui cause l'irrégularité, même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public". En l'espèce, l'absence de précision, dans les actes contestés, de la forme de la structure sous laquelle la société civile professionnelle exerce son activité constitue bien une irrégularité de forme qui, à l'évidence, ne cause aucun grief à Mme R..., dès lors que cette étude d'huissiers de justice est nettement identifiable, "ayant pignon sur rue". - sur la nullité des offres de relogement alléguée pour cause d'inopposabilité des fonctions de directrice générale de Mme G... au sein de la société Logis-Transports. Mme R... invoque encore sur le fondement de l'article L. 123-9 du code de commerce, la nullité des offres de relogement motif pris qu'elles ont été notifiées par huissier de justice à la requête de la société Logis-Transports prise en la personne de Mme G... en qualité de Directrice Générale, désignée à ces fonctions selon délibération du Conseil d'administration du Logis-Transports du 28 juin 2013, alors même que cette nomination n'a été régularisée auprès du greffe du tribunal de commerce que le 13 octobre 2014. (

) Sur ce, Aux termes de l'article L. 123-9 du code de commerce, « la personne assujettie à immatriculation ne peut, dans l'exercice de son activité, opposer ni aux tiers, ni aux administrations publiques qui peuvent toujours s'en prévaloir, les faits et actes sujets à mention que si ces derniers ont été publiés au registre. En outre, la personne assujettie à un dépôt d'actes ou de pièces en annexe au registre ne peut les opposer aux tiers ou aux administrations que si la formalité correspondante a été effectuée. Toutefois, les tiers ou administrations peuvent se prévaloir de ces actes ou pièces (...) ». Force est de constater que Mme R... fait une mauvaise interprétation des textes dont elle se prévaut à l'appui de sa demande de nullité des offres de relogement qui lui ont été notifiées par la société Logis-Transports. En effet, aussi longtemps que la délibération du conseil d'administrations du 28 juin 2013 n'a pas été déposée au greffe du tribunal de commerce, la société Logis-Transports ne pouvait opposer aux tiers la nomination de Mme G... en qualité de Directrice générale de la société. Pour autant, le retard dans le dépôt de la délibération du 28 juin 2013 au greffe du Tribunal de commerce est sans incidence et ne saurait entraîner la nullité des actes accomplis par Mme G... qui a été régulièrement désignée en qualité de Directrice générale, fonction qui recouvre le pouvoir non limité de représenter et engager la société. Ce moyen doit être écarté comme non pertinent. Tant aux termes des motifs que du dispositif de ses conclusions, Mme R... ne conteste pas le dispositif du jugement qui a retenu que les offres de relogement notifiées à la requête de la société Logis-Transports répondaient aux critères de l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948, et que la troisième offre valant congé signifiée le 18 mars 2015 à effet au 19 septembre 2015 est régulière au fond. En conséquence, le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il a retenu que le congé pour démolir en date du 18 mars 2015 ayant pris effet le 19 septembre 2015, Mme R... est depuis cette date occupante sans droit ni titre, ainsi qu'en toutes ses autres dispositions, étant observé que celle relative à l'expulsion est devenue sans objet dans la mesure où, après qu'un commandement d'avoir à quitter les lieux au plus tard le 9 mai 2018 ait été délivré à Mme M... (sic) par acte d'huissier de justice en date du 9 mars 2018, il a été procédé à son expulsion effective le 29 août 2018 »

ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES DES PREMIERS JUGES, QUE « LOGIS-TRANSPORTS a fait signifier à

Monsieur T... et Madame R... une première offre de relogement le 12 mars 2014 ; d'autres offres de relogement ont été faites les 11 et 25 avril, 5 mai, 16 juin, 21 et 31 juillet, 16 septembre, 9 octobre 2014, mais à Monsieur P... T... seul. C'est dans ces conditions que les 2ème et 3ème offres de relogement ont été signifiées le 18 mars 2015, la 3ème portant indication qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois, le congé produirait pleinement ses effets. Les offres de relogement ont été notifiées à la requête de LOGIS-TRANSPORTS, prise en la personne de sa directrice générale, Madame W... G..., qui occupe régulièrement ses fonctions depuis le 28 juin 2013, date à laquelle le conseil d'administration de LOGIS-TRANSPORTS l'y a nommée. Madame W... G... pouvait valablement représenter et engager LOGIS-TRANSPORTS à compter de sa nomination, et ainsi lors de la délivrance des offres et congé, peu important que la publication de cette nomination ne soit intervenue que le 13 octobre 2014. Les trois offres (décrites précisément aux pages 2 et 3 de ce jugement), répondaient aux critères légaux, proposant des logements de trois à 5 pièces situés dans la commune de Courbevoie, Nanterre ou la Garenne Colombes, de surface équivalente ou légèrement supérieure, pour un loyer équivalent et la 3ème offre valant congé signifiée le 18 mars 2015 à effet au 19 septembre 2015 est régulière en la forme et au fond. Le logement est occupé par Madame R... seule, depuis le décès de Monsieur T... De nombreuses propositions ont été faites dans le courant des années 2014 et 2015, auxquelles Monsieur T... et Madame R... n'ont pas répondu favorablement. Le congé pour démolir en date du 18 mars 2015 a pris effet le 19 septembre 2015 et Monsieur P... T... et Madame B... y étaient depuis cette date occupants sans droit ni titre. Suite au décès de Monsieur P... T... et à défaut de départ volontaire dans les deux mois de la signification d'un commandement de quitter les lieux, de Madame B... R..., son expulsion et celle de tous occupants de son chef pourra intervenir avec l'assistance de la Force Publique et d'un serrurier si besoin était. LOGIS-TRANSPORTS sera autorisée à procéder à l'appréhension du mobilier trouvé dans les lieux dans les conditions prévues aux articles L 433-1 et L 433-2 CPCE. L'indemnité d'occupation due depuis le 19 septembre 2015 et jusqu'au départ effectif des lieux loués, sera fixée à une somme égale à celle qui aurait été due en cas de continuation du bail »

1°) ALORS QUE pour dire que le bail de Madame R... était régi par la législation sur les habitations à loyer modéré, dire que cette dernière ne disposait pas d'un droit de préemption sur le fondement de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, et rejeter comme inopérant le moyen développé à ce titre par Madame R... pour conclure à la nullité des offres de renouvellement qui lui avaient été notifiées sur le fondement de la législation HLM, la cour d'appel s'est référée aux motifs par lesquels elle a jugé que le bail de l'exposante était soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré (arrêt, p. 12, dernier §) ; que la cassation qui interviendra sur le premier moyen de cassation, qui fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir jugé que la législation applicable au bail de Madame R... était la législation sur les habitations à loyer modéré et non la législation de droit commun des baux d'habitation du secteur privé, entraînera par voie de conséquence la cassation de l'arrêt attaqué, en ce qu'il a rejeté la demande de Madame R... tendant à voir prononcer la nullité des offres de renouvellement qui lui avaient été notifiées sur le fondement de la législation sur les habitations à loyer modéré à raison de l'existence d'un droit de préemption dont elle disposait sur le fondement de l'article 624 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE la personne morale assujettie à l'obligation d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ne peut opposer aux tiers les actes qu'elle n'y a pas préalablement fait publier ; qu'il en résulte qu'est privé de tout effet à l'égard des tiers l'acte accompli au nom d'une personne morale assujettie à l'obligation d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, par une personne physique dont l'acte la désignant comme représentant de cette entité n'a pas été publié ; qu'en jugeant qu'aussi longtemps que la délibération du conseil d'administration du 28 juin 2013 désignant Madame G... comme Directrice Générale de la société LOGIS TRANSPORTS n'avait pas été déposée au greffe du tribunal de commerce, la société ne pouvait opposer aux tiers la nomination de Mme G... en qualité de Directrice générale de la société mais que pour autant, le retard dans le dépôt de la délibération du 28 juin 2013 désignant Madame G... comme représentante de la société LOGIS TRANSPORTS au greffe du tribunal de commerce était sans incidence et ne saurait entraîner la nullité des actes accomplis par Mme G... qui avait été régulièrement désignée en qualité de Directrice générale, fonction qui recouvre le pouvoir non limité de représenter et engager la société, la cour d'appel a violé l'article L. 123-9 du code de commerce ;

3°) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QU' est inopposable aux tiers l'acte accompli au nom d'une personne morale assujettie à l'obligation d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, par une personne physique dont l'acte la désignant comme représentant de cette entité n'a pas été publié ; qu'en se bornant à retenir que le retard dans le dépôt de la délibération du 28 juin 2013 désignant Madame G... comme représentante de la société LOGIS TRANSPORTS au greffe du tribunal de commerce était sans incidence et ne saurait entraîner la nullité des actes accomplis par Mme G... qui avait été régulièrement désignée en qualité de Directrice générale, fonction qui recouvre le pouvoir non limité de représenter et engager la société, quand l'absence de publication de l'acte de désignation de Madame G... rendait les actes accomplis par cette dernière au

nom de la société LOGIS TRANSPORTS inopposables aux tiers, la cour d'appel a encore méconnu l'article L. 123-9 du code de commerce ;

Composition de la juridiction : M. Chauvin (premier président), Me Haas, SCP Célice, Texidor, Périer
Décision attaquée : Cour d'appel Versailles 2019-02-19 (Rejet)

Copyright 2020 - Dalloz - Tous droits réservés.