

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 4 avril 2019**

**N° de pourvoi: 18-14049**

ECLI:FR:CCASS:2019:C300292

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

Me Le Prado, SCP Alain Bénabent , 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 (Versailles, 22 janvier 2018), qu'en mai 1985, M. et Mme K... ont acquis des parts de la société civile d'attribution Le Jardin Modèle, ayant pour objet l'acquisition d'un terrain, donné à bail à construction pour une durée de vingt-cinq ans à la société d'HLM de l'agglomération parisienne, aux droits de laquelle vient la société d'HLM Domaxis (Domaxis), laquelle s'est engagée à faire édifier des logements, les entretenir et les louer pour la durée du bail, expirant le 19 juillet 2010 ; que M. et Mme K... ont consenti à leurs trois enfants, Mmes G... et W... K... et M. Z... K..., une donation portant sur la nue-propriété de leurs parts sociales ; que les consorts K..., devenus propriétaires de trois appartements, occupés à l'expiration du bail à construction, ont assigné la société Domaxis en indemnisation ;

Attendu que la société Domaxis fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen, que la présence d'occupants sans droit ni titre dans l'immeuble objet du bail à construction, au jour de son échéance, n'est susceptible d'engager la responsabilité du preneur que s'il est constaté qu'il avait consenti des baux pour une période allant au-delà de cette échéance, sans avoir averti en temps utiles les locataires de ce que ces baux s'éteindraient au jour de cette échéance ; qu'en l'espèce, en retenant à l'encontre de la société Domaxis un manquement à son obligation de restitution, en ce que les

appartements devenus la propriété des consorts K... au sein de l'immeuble objet du bail à construction n'étaient pas tous libres de tout occupant à l'échéance de ce bail à construction, le 19 juillet 2010, sans constater que la société Domaxis avait conclu des baux pour une période allant au-delà de cette échéance, et alors qu'elle relevait qu'elle avait prévenu dès le 12 mars 2009 les locataires de ce qu'ils deviendraient occupants sans droit ni titre à compter de cette échéance, la cour d'appel a violé l'article L.251-6, alinéa 1er, du code de la construction et de l'habitation dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014, ensemble l'article 1134 du code civil dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que, conformément à l'article L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version antérieure à celle issue de la loi du 24 mars 2014, prévoyant que les contrats de location consentis par le preneur d'un bail à construction s'éteignent à l'expiration du bail, le contrat de bail à construction mentionnait que le preneur pourrait louer les constructions pour une durée ne pouvant excéder celle du bail, que la société d'HLM, qui, seule, pouvait fixer le terme des baux qu'elle avait consentis sur les appartements, ne disposait de droits sur les immeubles que jusqu'au 19 juillet 2010, date d'expiration du délai contractuel de vingt-cinq ans figurant au contrat de bail à construction du 19 juillet 1985, et que les trois appartements des consorts K... ne leur avaient été restitués respectivement qu'en novembre 2010 et novembre 2011, la cour d'appel en a exactement déduit que la société d'HLM avait manqué à son obligation de restituer les lieux libres de tous occupants ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Domaxis aux dépens ;

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

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

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour la société Domaxis.

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué, D'AVOIR condamné la société Domaxis à payer aux consorts K... les sommes de 19 500 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du coût de reprise du défaut d'entretien des appartements, et de 30 000 euros à titre de

dommages et intérêts en réparation de la perte locative ;

AUX MOTIFS QUE « sur le manquement à l'obligation de restitution des locaux vides : - l'obligation de restitution des locaux vides est contestée par la société Domaxis qui soutient que le bail à construction ne prévoyait pas cette obligation ; qu'elle estime avoir satisfait à ses obligations en envoyant un courrier le 12 mars 2009 informant les locataires que le bail cessait à compter du 19 juillet 2010 ; que le tribunal a rappelé à juste titre que le contrat de bail à construction mentionnait que le bailleur pourrait louer les constructions pour une durée ne pouvant excéder celle du bail ; que cette disposition est conforme à l'article L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que les contrats de location consentis par le preneur d'un bail à construction s'éteignent à l'expiration du bail ; que la société d'HLM ne disposait de droits sur les immeubles que jusqu'au 19 juillet 2010, date d'expiration du délai contractuel de 25 ans figurant au contrat de bail à construction du 19 juillet 1985 ; qu'il s'en déduit qu'au-delà du 19 juillet 2010, le preneur devait restituer les lieux dans l'état dans lesquels il les avait obtenus, et donc libérés de tout occupant. Le tribunal a retenu à bon droit que l'obligation de restitution du bien loué vide au terme du contrat résulte de l'obligation de loyauté du preneur vis-à-vis du bailleur, la société civile d'attribution, et de ses porteurs de parts. L'obligation de restituer les lieux libre s'imposait à la société Domaxis ainsi qu'à tous les occupants de son chef, étant rappelé qu'elle seule pouvait fixer le terme des baux qu'elle consentait sur les appartements ; que la société Domaxis fait valoir que l'article 1743 du code civil prévoit que le bailleur qui vend la chose louée ne peut expulser le locataire. Cette disposition n'est pas applicable en l'espèce puisque le bailleur initial, la société civile d'attribution, ne vend pas les lieux mais en obtient restitution conformément à un bail à construire dont le terme est connu depuis 25 ans ; que cette disposition n'est pas plus applicable à la relation entre Domaxis, bailleur, et les locataires des appartements puisqu'aucun contrat de vente n'était conclu ; qu'en outre, il faut rappeler que le dispositif législatif applicable à cette époque garantissait la reprise des lieux libérés des occupants puisque l'article L. 411-3 du code de la construction et de l'habitation prévoyait en 2010 que le droit au maintien dans les lieux des locataires sociaux en cas de transfert de propriété de leur logement recevait exception en cas de bail à construction ; que ce dispositif permettait en effet de garantir aux investisseurs qui avaient apporté des fonds permettant la construction des logements d'habitation de pouvoir entrer en possession des lieux afin de les occuper personnellement ou de les louer au terme du contrat, sans se voir opposer le maintien dans les lieux des occupants en vertu d'un bail social précédemment conclu ; que la société Domaxis fait également valoir que ses baux étaient conclus pour une durée d'un mois tacitement reconductibles afin de permettre la libération des lieux ; que la société Domaxis soutient avoir mentionné cette information dans les baux qu'elle a conclus mais elle ne produit pas les baux conclus avec les anciens locataires des consorts K... ; qu'elle ne présente qu'un seul bail daté du 10 mars 2008 qui ne concerne pas les appartements de la famille K... ; qu'en tout état de cause, il est établi par le courrier adressé par l'association de défense des locataires daté du 25 mai 2009 et adressé à la SCI Le Jardin Modèle que les baux rédigés par la société Trois Vallée à laquelle la société Domaxis a succédé ne mentionnaient pas la date du terme du bail et que les locataires n'ont découvert que par le courrier adressé par la société Domaxis le 12 mars 2009, la date du terme fixé par le bail à construction et qu'ils deviendraient occupants sans droits ni titre à compter du 19 juillet 2010 s'ils ne quittaient pas les lieux ; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a retenu l'obligation de restituer les lieux vides de tout occupants 19 juillet 2010 aux porteurs de parts sociales de la société civile d'attribution Le Jardin Modèle ; que le manquement à cette obligation est contesté mais il est établi par les pièces produites par les consorts K... que les trois appartements n'ont pas été restitués libres de tout occupant le 19 juillet 2010 puisqu'ils ont été occupés par d'anciens locataires devenus occupants

sans droits ni titre à compter du 19 juillet 2010, jusqu'en novembre 2010 pour le lot [...] et jusqu'en novembre 2011 pour les lots [...] et [...] ; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a retenu un manquement à l'obligation de restitution des lieux libres de tout occupant » ;

ALORS QUE la présence d'occupants sans droit ni titre dans l'immeuble objet du bail à construction, au jour de son échéance, n'est susceptible d'engager la responsabilité du preneur que s'il est constaté qu'il avait consenti des baux pour une période allant au-delà de cette échéance, sans avoir averti en temps utiles les locataires de ce que ces baux s'éteindraient au jour de cette échéance ; qu'en l'espèce, en retenant à l'encontre de la société Domaxis un manquement à son obligation de restitution, en ce que les appartements devenus la propriété des consorts K... au sein de l'immeuble objet du bail à construction n'étaient pas tous libres de tout occupant à l'échéance de ce bail à construction, le 19 juillet 2010, sans constater que la société Domaxis avait conclu des baux pour une période allant au-delà de cette échéance, et alors qu'elle relevait qu'elle avait prévenu dès le 12 mars 2009 les locataires de ce qu'ils deviendraient occupants sans droit ni titre à compter de cette échéance, la cour d'appel a violé l'article L. 251-6, alinéa 1er, du code de la construction et de l'habitation dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014, ensemble l'article 1134 du code civil dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles , du 22 janvier 2018