

Accueil > Jurisprudence > Troisième chambre civile > Arrêt n° 339 du 28 mai 2020 (19-14.089) - Cour de Cassation - Troisième chambre civile-ECLI:FR:CCAS:2020:C300339

Arrêt n° 339 du 28 mai 2020 (19-14.089) - Cour de Cassation - Troisième chambre civile -ECLI:FR:CCAS:2020:C300339

Bail d'habitation

Rejet

Demandeur(s) : Mme A... X...

Défendeur(s) : Ratp habitat, société anonyme

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 19 février 2019), la société UAP a donné à bail à Mme X... et à B... Y..., 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, B... Y... étant décédé, la société Logis transports, après avoir signifié à Mme X... plusieurs offres de relogement qu'elle n'a pas acceptées, lui a notifié un congé pour démolir demeure 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 X... 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 X... a avec la société UAP, et transmis à la société Logid 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 X... 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 X... 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 X... 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 X... 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 X... 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 X... 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 X... 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 X... 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 Z... 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 Z... 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 Z... 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 Z... 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 Z... 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 Z... 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 Z... 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 Z... 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 Z... 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 ;

Président : M. Chauvin président
Rapporteur : Mme Collomp, conseiller référendaire
Avocat général : Mme Valdès-Boulouque, premier avocat général
Avocat(s) : SCP Célice, Texidor, Périer - M^e Haas

[Contact](#) | [Questions fréquentes](#) | [Plan du site](#) | [Mentions légales](#) | [Mises en ligne récentes](#) | [Documents translated in 6 languages](#)

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology