



Question- 30/09/24
Réponse 29/10/24 **Thèmes**

- Achat de logement locatif libre
- Convention APL
- Supplément de loyer de solidarité
- Loyer

■ Question :

Quels sont les conséquences pour les locataires de l'acquisition par un OLS de leur logement relevant du secteur locatif privé (continuité ou non du bail, conventionnement APL ou pas, conditions d'évolution des loyers, application ou non du SLS ...) ?

■ Réponse :

En cas de vente d'un logement occupé, le bail en cours continue de produire ses effets dans la relation entre le locataire en place et son nouveau bailleur. Ce dernier ne doit pas signer un nouveau contrat avec le locataire. Le bail initial lui est remis par le vendeur. Quant au locataire, il change simplement de propriétaire en cours de bail. Le locataire doit être notifié du changement de propriétaire et l'identité et les coordonnées de son nouveau bailleur doivent lui être communiquées.

Deux situations sont à distinguer selon la situation du logement :

- S'il s'agit d'un logement locatif social, donc conventionné APL, la convention continue dans les mêmes termes, ce jusqu'au départ du locataire, lui ouvrant le droit au locataire à l'APL et conditionnant à la fois les conditions de fixation des loyers avec une révision annuelle plafonnée à l'IRL (selon sa valeur au 2^e trimestre de l'année précédente) et celles d'application du SLS.
- Autre chose est le cas d'un logement non conventionné APL acheté par un organisme de logement social qui souhaite le conventionner. La situation est alors soumise aux dispositions de l'article L. 353-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), ce qu'a confirmé en 2017 [une réponse de la Ministre](#) a qui la question, écrite, avait été posée.

La ministre du logement avait été interrogée sur le cas d'un bailleur social qui conventionne un immeuble qu'il vient de racheter sur le marché libre, avec des locataires en place titulaires d'un bail de droit privé. Il lui a été demandé explicitement s'il pouvait s'affranchir de l'article L. 353-7 du code de la construction et de l'habitation régissant ses rapports avec les locataires.

Sa réponse, en 2017, a été la suivante :

- « Le contrat de location en cours avec le locataire en place se poursuit avec le nouvel acquéreur. Le locataire doit désormais adresser le paiement de ses loyers et ses doléances au nouveau propriétaire. Le contrat se poursuit en l'état, cela signifie que le loyer ne peut être modifié en dehors des indexations légales prévues, la durée et les conditions de bail ne peuvent pas être changées en même temps que le changement de propriétaire.
- « L'article L. 353-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que si, à la date d'entrée en vigueur de la convention à l'aide personnalisée au logement (APL), le logement conventionné est l'objet d'un bail de droit privé en cours de validité, le propriétaire doit proposer au locataire un bail conforme aux stipulations de la convention. Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter ce nouveau bail. En cas d'acceptation, le locataire continue à occuper le logement dans les conditions applicables à la date de son acceptation, jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau bail. En cas de refus, les stipulations du bail de droit privé continuent de s'appliquer, il ne peut alors pas bénéficier de l'APL, et, le propriétaire peut demander une révision des engagements issus de la convention APL ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail. Ainsi, lorsqu'un bailleur social procède à l'acquisition et au conventionnement d'un immeuble occupé par des locataires titulaires de baux de droit privé, les dispositions de l'article L. 353-7 du CCH ne lui permettent pas d'imposer à ces locataires la conclusion d'un bail conforme aux dispositions de la convention APL. »

INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DEFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIES

263, rue de Paris Case I-I - 93516 MONTREUIL CEDEX

Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

La Loi Elan de 2018 a confirmé cette interprétation, voire l'a renforcée, en introduisant :

- d'une part, dans l'article L. 353-16 du CCH un quatrième alinéa ainsi rédigé : « *Les deuxième et troisième alinéas du présent article ne sont pas applicables aux locataires ayant refusé de conclure un nouveau bail en application de l'article L. 353-7.* »
- et, d'autre part, dans l'article L. 441-3 du même Code, relatif au supplément de loyer de solidarité (SLS), un dernier alinéa ainsi rédigé : « *Le présent article n'est pas applicable aux locataires ayant refusé de conclure un nouveau bail en application de l'article L. 353-7.* »

Aussi, les OLS doivent obligatoirement proposer un nouveau bail aux locataires dont le bail est en cours avant de leur notifier un nouveau loyer conformément aux dispositions de la convention.

Si les locataires l'acceptent, le nouveau bail est régi par les seules dispositions de la convention et celles du droit commun auxquelles il n'est pas dérogé. Ils peuvent donc se voir notifier une réévaluation de leur loyer et, le cas échéant, un supplément de loyer de solidarité mais ils bénéficient des avantages du secteur social, notamment, le droit au maintien dans les lieux et la possibilité d'obtenir l'aide personnalisée au logement (APL), s'ils sont éligibles à cette prestation.

A l'inverse, s'ils refusent le nouveau bail, ils conservent le bénéfice du loyer en cours sans majoration mais ne peuvent obtenir le bénéfice des APL. Ils sont susceptibles de bénéficier d'une allocation logement sociale ou familiale (ALS, ALF).

Pendant, il faut noter que la Loi Elan constitue un seuil dans cette disposition. Ainsi, un [arrêt](#) de la Cour de cassation, troisième chambre civile, du 3 juin 2021 fournit une autre interprétation sur la base des seules évolutions des articles L. 441-3 et L. 353-16 du CCH, issues de la loi du 23 novembre 2018 et ne tenant pas compte de l'article L353-7 du même Code. Il considère que l'obligation de proposer un choix au locataire en place n'a pas lieu d'être lorsque le conventionnement du logement suite à rachat est antérieur à la Loi Elan.

En tout état de cause, les situations de rachat de patrimoine depuis cette Loi Elan et la disposition qu'elle a introduite sont de pleine application aujourd'hui et le locataire en place peut refuser de changer de situation de bail et, par exemple, se voir appliquer un SLS.

Attention, cette situation ne court que jusqu'à expiration du bail de droit privé, par nature limité dans le temps. Toutefois, les motifs de congé, pour vente, reprise (pour habiter le logement) ou motif légitime et sérieux, applicable à l'issue de ce bail pour un propriétaire privé, le sont plus difficilement pour un OLS.

■ Annexes

● Références légales

■ Art. L. 353-7 du CCH

« Lorsqu'à la date d'entrée en vigueur de la convention le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, le propriétaire doit proposer au locataire ou à l'occupant un bail conforme aux stipulations de la convention et entrant en vigueur après l'exécution des travaux prévus par celle-ci ou en l'absence de travaux prévus par la convention, à la date de l'acceptation du bail par le locataire ou l'occupant. Au projet de bail doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée dans des conditions définies par décret.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. S'il refuse, et sous réserve des dispositions de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours. Dans ce cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le propriétaire peut demander une révision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail.

L'occupant mentionné au premier alinéa dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail proposé. A l'expiration de ce délai ou à la date de signature du bail, les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 précitée cessent de s'appliquer à ce logement, sous réserve de ce qui est dit à l'article L. 353-9.

Le locataire ou l'occupant de bonne foi mentionné aux deuxième et troisième alinéas du présent article ayant accepté dans le délai de six mois un nouveau bail continue à occuper les lieux jusqu'à l'entrée en vigueur de celui-ci aux conditions conventionnelles ou légales applicables à la date de son acceptation. »

■ Article L. 353-9 du CCH

« Le locataire ou l'occupant de bonne foi qui bénéficiait, lors de la signature de la convention, des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée peut, à l'expiration de la convention ou, en cas de résiliation, à la date prévue pour son expiration, bénéficier à nouveau des dispositions des chapitres Ier, II, IV, V et VI de ladite loi à condition :

- qu'il soit âgé d'au moins soixante-cinq ans ou d'au moins soixante ans en cas d'incapacité au travail ou lorsqu'à cet âge il bénéficie d'une retraite et que ses ressources annuelles n'excèdent pas le montant prévu à l'article 22 bis de ladite loi ;
- qu'à la date d'expiration ou de résiliation de la convention les dispositions de ladite loi soient encore applicables au logement et au locataire ou occupant.

Dans ce cas, le locataire ou l'occupant garde vocation au bénéfice de l'aide personnalisée au logement.

Le loyer exigible est égal à celui qui est fixé par la convention.

Il est ultérieurement révisé chaque année dans les conditions fixées à cette fin par cette dernière. »

■ Art. L. 353-16 du CCH

« Une copie de la convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires des immeubles mentionnés à l'article L. 353-14.

A compter de la date d'entrée en vigueur de la convention ou de la date d'achèvement des travaux d'amélioration lorsque la convention 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 ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé.

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.

Les deuxième et troisième alinéas du présent article ne sont pas applicables aux locataires ayant refusé de conclure un nouveau bail en application de l'article L. 353-7. »

■ Cour de cassation Pourvoi n° 20-12.353

Troisième chambre civile - Formation de section Publié au Bulletin ECLI:FR:CCASS:2021:C300487

... Exposé du litige - Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 26 novembre 2019), le 26 décembre 2013, la société Vilogia a acquis un immeuble au sein duquel M. et Mme [R] étaient locataires en vertu d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989.

2. Le 6 juin 2014, elle a conclu une convention avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.
3. M. et Mme [R] ayant refusé de s'acquitter d'un supplément de loyer de solidarité notifié courant 2015, la société Vilogia les a assignés en paiement.

Enoncé du moyen

5. M. et Mme [R] font grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors :

« 1°/ que la loi nouvelle régissant immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, il en résulte que l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018, s'applique à la demande en paiement d'un supplément de loyer de solidarité, qui ne peut être réclamé, suivant le dernier alinéa de cet article, aux locataires (titulaires d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989, repris par un organisme d'habitation à loyer modéré) n'ayant pas conclu un nouveau bail (soumis au régime du bail conventionné) en application de l'article L. 353-7 du même code ; qu'en énonçant cependant que la loi du 23 novembre 2018 ne saurait s'appliquer aux époux [R] avant son entrée en vigueur, pour décider que la société bailleuse pouvait leur réclamer un supplément de loyer de solidarité jusqu'au 25 novembre 2018, tout en relevant que la conclusion d'un nouveau bail ne leur avait pas été proposée, la cour d'appel, qui a refusé de soumettre les effets légaux de leur bail d'habitation originaire à la loi nouvelle, a violé l'article L. 441-3 in fine du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018, ensemble l'article 2 du code civil ;

2°/ que l'article L. 441-3 in fine du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018, prévoyant qu'il n'est pas applicable aux locataires ayant refusé de conclure un nouveau bail en application de l'article L. 353-7 du même code, présente un caractère interprétatif, en ce qu'il restaure l'option du titulaire d'un bail d'habitation repris par un organisme d'habitation à loyer modéré, entre le maintien de la soumission de son bail au régime de la loi du 6 juillet 1989, exclusif du paiement d'un supplément de loyer de solidarité, et la soumission du bail au régime du bail conventionné, impliquant un tel paiement (concomitamment aux avantages de ce régime), option que la jurisprudence de la Cour de cassation avait paralysée ; qu'en refusant de faire application de la disposition nouvelle, au prétexte de la non-rétroactivité de la loi nouvelle, la cour d'appel, qui a méconnu son caractère interprétatif, a violé l'article L. 441-3 in fine du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 2 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

6. D'une part, la loi nouvelle, ne disposant que pour l'avenir, ne peut modifier les effets légaux d'une situation juridique définitivement réalisée lors de son entrée en vigueur.
7. D'autre part, les nouvelles dispositions de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, issues de la loi du 23 novembre 2018, combinées avec celles de l'article L. 353-16 du même code, ont pour objet d'instaurer, au profit des locataires titulaires d'un bail en cours de validité lors de la signature d'une convention avec l'Etat par un organisme d'habitations à loyer modéré, une option leur permettant soit de conserver leur ancien bail soit de conclure un nouveau bail conforme aux stipulations de la convention.
8. Il résulte des termes de la loi du 23 novembre 2018 et des travaux parlementaires que cette disposition est dépourvue de caractère interprétatif justifiant une application rétroactive.
9. La cour d'appel a exactement retenu que les dispositions des articles L. 353-16 et L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction antérieure à celle issue de la loi du 23 novembre 2018, lesquelles dérogeaient à celles de l'article L. 353-7 du même code, s'appliquaient au logement occupé par M. et Mme [R] dès la signature de la convention du 6 juin 2014, de sorte que la société Vilogia n'était pas tenue de leur proposer un nouveau bail.
10. Elle a déduit, à bon droit, de ces motifs, dont il résultait que les effets légaux de cette convention étaient définitivement acquis lors de l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 2018, que la société Vilogia avait pu valablement notifier dès 2015 un supplément de loyer de solidarité à M. et Mme [R].
11. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

- REJETTE le pourvoi ;
- Condamne M. et Mme [R] aux dépens ;
- En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [R] et les condamne à payer à la société Vilogia la somme de 3 000 euros ;
- Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois juin deux mille vingt et un.