

COUR D'APPEL
DE
VERSAILLES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Code nac : 51D

LE DIX NEUF OCTOBRE DEUX MILLE VINGT ET UN,
La cour d'appel de Versailles a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

1re chambre 2e section

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 19 OCTOBRE 2021

N° RG 21/00550 - N°
P o r t a l i s
DBV3-V-B7F-UJB2

AFFAIRE :

M. Radu DINULESCU

...

C/

Société RATP HABITAT
anciennement dénommée
LOGIS-TRANSPORTS

Décision déferée à la cour :
Jugement rendu le 18
Décembre 2020 par le
Tribunal d'Instance de
COURBEVOIE

N° RG : 11-20-397

Expéditions exécutoires
Expéditions
Copies
délivrées le : 19.10.21
à :

Me Franck LAFON

M e S t é p h a n i e
TERIITEHAU

Monsieur Radu DINULESCU

3 passage de Seine A 506
92400 COURBEVOIE

Représentant : Maître Franck LAFON, avocat postulant, au barreau de
VERSAILLES - N° du dossier 20210048 - vestiaire : 618

Représentant : Maître Armelle COULHAC-MAZERIEUX, avocat plaidant, au
barreau de PARIS, vestiaire : E788

Madame Tatiana CONSTANTINESCU épouse DINULESCU

3 passage de Seine A 506
92400 COURBEVOIE

Représentant : Maître Franck LAFON, avocat postulant, au barreau de
VERSAILLES - N° du dossier 20210048 - vestiaire : 618

Représentant : Maître Armelle COULHAC-MAZERIEUX, avocat plaidant, au
barreau de PARIS, vestiaire : E788

APPELANTS

Société RATP HABITAT anciennement dénommée
LOGIS-TRANSPORTS

Ayant son siège 158 Rue de Bagnolet
75020 PARIS

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit
siège

Représentant : Maître Stéphanie TERIITEHAU de la SELEURL MINAULT
TERIITEHAU, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES - N° du dossier
20210045 - vestiaire : 732

Représentant : Maître Laure-anne FOURNIER, avocat plaidant, au barreau de
PARIS, vestiaire : D818

INTIMEE

Composition de la cour :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 29 Juin 2021, Monsieur
Philippe JAVELAS, président, ayant été entendu en son rapport, devant la cour
composée de :

Monsieur Philippe JAVELAS, Président,
Madame Pauline DE ROCQUIGNY DU FAYEL, Conseillère,
Madame Gwenael COUGARD, Conseillère,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Madame Sabine NOLIN

EXPOSE DU LITIGE

Par bail signé le 17 novembre 1995, ayant pris effet le 1^{er} janvier 1996, la société UAP-Vie a donné en location à M. Radu Dinulescu et Mme Tatiana Constantine, épouse Dinulescu, un appartement situé 3 passage de Seine à Courbevoie (92400).

Le 2 juillet 2001, une vente du bien est intervenue entre la société AXA France Vie, venue aux droits du bailleur initial, et la société d'HLM Logis-Transports.

Un bail PLI a été signé le 12 décembre 2006, prévoyant un effet rétroactif au 1er janvier 2002.

Une promesse de vente est intervenue le 13 décembre 2007 entre la société d'HLM Logis-Transports et la SNC Les Locataires, filiale du groupe Hermitage, promoteur immobilier russe ayant en projet l'édification de deux tours jumelles, après démolition notamment de la tour dans laquelle se trouvait l'appartement loué.

Cette vente a fait l'objet de plusieurs recours, notamment :

- des jugements des 21 février 2011, 30 novembre 2011, 9 février 2012 et 27 février 2018, par le tribunal d'instance de Courbevoie dans le litige opposant certains locataires de la résidence à la société Logis-Transports,
- des décisions des 6 septembre 2011 (tribunal de grande instance de Paris), 3 mai 2012 (cour d'appel de Paris), 2 octobre 2013 (cour de cassation) statuant sur l'action engagée par l'association Vivre à La Défense à l'encontre des sociétés AXA France Collectives, Logis-Transports et Les Locataires,
- des jugements rendus par le tribunal de grande instance de Nanterre les 13 octobre 2011 et 14 février 2013,
- des jugements rendus par le tribunal d'instance de Courbevoie les 30 avril 2014 et 27 février 2018,
- des arrêts de la cour d'appel de Versailles des 20 novembre 2014, 30 juin 2016 et 19 février 2019,
- un arrêt de la cour de cassation du 28 mai 2020.

Une autorisation préfectorale en date du 25 janvier 2012 a autorisé la démolition du bâtiment, qui a fait l'objet des recours administratifs.

La société Logis-Transports a émis aux époux Dinulescu des offres de relogement réglementaires les 15 février 2012, 26 mai 2012, 11 octobre 2012, 13 mai 2013, et le 26 septembre 2019, indiquant qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant la signification de cette dernière offre, les locataires seraient déchus de tout droit au maintien dans les lieux.

Par acte d'huissier de justice du 10 juillet 2020, la société RATP Habitat, anciennement dénommée Logis-Transports, a fait assigner les époux Dinulescu à comparaître devant le tribunal de proximité de Courbevoie aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- rejeter la demande de sursis à statuer dans l'attente de l'arrêt de la cour de cassation et dans celle de l'issue de la demande de question prioritaire de constitutionnalité formées par les parties appelantes à l'instance n° 18/02161 pendante devant la cour d'appel de Versailles (question prioritaire de constitutionnalité enrôlée sous le n° 20/0003, le 15 septembre 2020),

- dire et juger que les offres de relogement notifiées les 15 février 2012, 26 mai 2012, 11 octobre 2012, 13 mai 2013 et 26 septembre 2019 étaient conformes aux dispositions de l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948,

- dire et juger que l'offre signifiée aux époux Dinulescu le 26 septembre 2019, intitulée troisième et dernière offre de relogement avant démolition, présentait les caractéristiques de la troisième offre de relogement au sens des dispositions de l'article L. 442-6 II du code de la construction et de l'habitation, et en a produit les effets,

en conséquence :

- dire et juger que les époux Dinulescu sont déchus du droit au maintien dans les lieux et par conséquent, occupants sans droit ni titre, du logement depuis le 27 mars 2020,

- constater le refus des époux Dinulescu d'être relogés,

- débouter les époux Dinulescu de toute demande éventuelle de délai pour se maintenir dans les lieux,

- ordonner leur expulsion immédiate et sans délai, ainsi que celle de tous occupants de leur 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 des articles 61 et suivants de la loi du 9 juillet 1991,

- l'autoriser 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 appartiendra (L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution),

en tout état de cause :

- condamner les époux Dinulescu à lui payer une indemnité d'occupation égale au montant du loyer contractuel, taxes et charges en sus, à compter du 27 mars 2020 et jusqu'à la libération effective des lieux donnés à bail,

- débouter les époux Dinulescu de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions,

- condamner les époux Dinulescu à lui payer la somme de 3 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner les époux Dinulescu aux entiers dépens, au titre de l'article 696 du code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 18 décembre 2020, le tribunal de proximité de Courbevoie a :

- reçu la société RATP Habitat en ses demandes et l'a dite bien fondée,

- dit n'y avoir lieu à sursis à statuer,

- rejeté la demande reconventionnelle faite par les époux Dinulescu de voir produire une autorisation du garant du prêt,

- dit qu'il y a autorité de la chose jugée en ce qui concerne le bail HLM PLI applicable et l'absence de droit de préemption pour les locataires,
- dit que les époux Dinulescu, bénéficiaires d'un droit au maintien dans les lieux, se sont vus appliquer à bon droit les dispositions des articles L. 443-15-1 et L. 442-6 CCH et de l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948,
- dit et jugé que les offres de relogement notifiées les 15 février 2012, 26 mai 2012, 11 octobre 2012, 13 mai 2013 et 26 septembre 2019 aux époux Dinulescu étaient conformes aux caractéristiques énumérées à l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948,
- dit et jugé que l'offre signifiée aux époux Dinulescu le 26 septembre 2019, intitulée troisième et dernière offre de relogement avant démolition, présentait les caractéristiques de la 3^{ème} offre de relogement, au sens des dispositions de l'article L. 442-6 II, du code de la construction et de l'habitation et en a produit les effets,
en conséquence :
- dit et jugé que les époux Dinulescu sont déchus du droit au maintien dans les lieux et par conséquent, occupants sans droit ni titre du logement n° 506, situé 3 passage de Seine, à Courbevoie (92400) depuis le 27 mars 2020,
- constaté le refus des époux Dinulescu d'être relogés,
- autorisé, à défaut de départ volontaire dans les deux mois de la délivrance d'un commandement de quitter les lieux, leur expulsion et celle de tous occupants de leur 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 L. 412-1 et L. 412-2 du code des procédures civiles d'exécution,
- autorisé la société RATP Habitat 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 appartiendra (L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution),
en tout état de cause :
- condamné les époux Dinulescu à payer, mensuellement, à la société RATP Habitat en deniers ou quittances valables, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer contractuel, et charges en sus, à compter du 28 mars 2020 et jusqu'à libération effective des lieux donnés à bail,
- débouté les époux Dinulescu de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions,
- rejeté toute autre demande,
- condamné les époux Dinulescu à payer à la société RATP Habitat la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné les époux Dinulescu aux entiers dépens, au titre de l'article 696 du code de procédure civile,
- rappelé que la décision est assortie du bénéfice de l'exécution provisoire.

Par déclaration reçue au greffe le 28 janvier 2021, les époux Dinulescu ont relevé appel de ce jugement.

Aux termes de leurs conclusions signifiées le 30 avril 2021, **les époux Dinulescu, appelants**, demandent à la cour de :

- les déclarer recevables et bien fondés,
- infirmer en toutes ses dispositions le jugement du juge des contentieux de la protection de Courbevoie du 18 décembre 2020,

et statuant de nouveau :

- surseoir à statuer dans l'attente d'une part, de l'issue de la question prioritaire de constitutionnalité en cours de réitération dans le cadre de l'instance actuellement pendante devant la cour de cassation (pourvoi n° S2111231) et d'autre part, de la confirmation officielle par l'établissement public Paris La Défense et/ou le groupe Hermitage de la conclusion d'ici le 31 décembre 2021 de la promesse de vente des lots de volume représentatifs des appartements de la résidence des Damiers et singulièrement du Damier d'Anjou, et donc de la poursuite du projet d'édification des tours Hermitage et de son effectivité juridique,

subsidiairement, sur l'ensemble des offres de relogement :

par voie d'exception :

- constater, subsidiairement prononcer, l'inexistence juridique du contrat de bail PLI du 12 décembre 2006,

en conséquence :

- prononcer la nullité de l'ensemble des offres de relogement signifiées et singulièrement de celles en date des 15 février 2012, 26 mai 2012, 11 octobre 2012, 13 mai 2013 et 26 septembre 2019,
- enjoindre à la société RATP Habitat d'inscrire ses rapports locatifs avec eux dans le cadre du contrat de bail initial tacitement reconduit, la dernière fois le 1^{er} janvier 2020 jusqu'au 31 décembre 2025,

- ordonner en conséquence à la société RATP Habitat de faire application des dispositions légales régissant les baux du secteur privé marché libre,

sur la première offre de relogement :

- prononcer la nullité de la « première offre de relogement préalable aux opérations de démolition signifiée le 15 février 2012,

sur la deuxième offre de relogement :

- acter de la reconnaissance par la société RATP Habitat de l'absence de toute effectivité de l'offre de relogement signifiée le 22 mars 2012 sous l'intitulé « deuxième offre de relogement préalable aux opérations de démolition »,

- prononcer la nullité de l'offre de relogement adressée par lettre recommandée avec accusé de réception du 11 octobre 2012,

- prononcer la nullité de l'offre de relogement du 13 mai 2013,

en conséquence :

- prononcer, subsidiairement constater l'inexistence d'une deuxième offre de relogement,

Subsidiairement :

- prononcer la nullité de la deuxième offre de relogement, qu'il s'agisse de l'offre de relogement du 26 mai 2012, du 11 octobre 2012 ou du 13 mai 2013,

sur la troisième offre de relogement et le congé :

- prononcer la nullité de la troisième offre de relogement signifiée le 26 septembre 2019 sous l'intitulé « *troisième et dernière offre de relogement avant démolition* », en conséquence :
- constater l'absence de congé valide opposable à eux, subsidiairement :
- prononcer la nullité du congé opposé par la société RATP Habitat, subsidiairement :
- dire qu'en cas d'application de la législation HLM, ils ne sont pas déchus de leur droit au maintien dans les lieux loués, dans tous les cas :
- débouter la société RATP Habitat de sa demande d'expulsion,
- débouter en conséquence la société RATP Habitat de l'intégralité de ses autres demandes subséquentes (enlèvement des meubles, demande d'indemnité d'occupation),
- débouter la société RATP Habitat de toutes ses demandes, en tous leurs chefs et moyens,
- condamner la société RATP Habitat à leur régler la somme de 5 000 euros à titre d'indemnité pour frais irrépétibles, fondée sur l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la société RATP Habitat aux entiers dépens, que Me Franck Lafon, avocat au barreau de Versailles, pourra recouvrer directement en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Aux termes de ses conclusions signifiées le 28 mai 2021, **la société RATP Habitat, intimée**, demande à la cour de :

- la recevoir et la dire bien fondée,
- dire n'y avoir lieu à sursis à statuer dans l'attente de l'arrêt de la cour de cassation (pourvoi n° S2111231) et de la question prioritaire de constitutionnalité "y afférente qui y est réitérée", d'une part, et de la confirmation de la poursuite du projet d'édification des tours Hermitage, d'autre part, en conséquence :
- débouter les époux Dinulescu de leur demande de sursis à statuer,
- confirmer le jugement rendu le 18 décembre 2020 par le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Courbevoie en toutes ses dispositions,
- débouter les époux Dinulescu de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions,
- condamner les époux Dinulescu à lui payer la somme de 10 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner les époux Dinulescu au paiement des entiers dépens de l'instance, qui seront recouverts par la SELARL Minault Teriitehau agissant par Me Stéphanie Teriitehau, avocat au barreau de Versailles, conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Lors de l'audience du 29 juin, la société Ratp Habitat a été autorisée à produire une note en délibéré et à communiquer à la présente cour l'arrêt de la Cour de cassation concernant la question prioritaire de constitutionnalité.

Par note en délibéré du 12 juillet 2021, le conseil de la société Ratp Habitat a fait parvenir à la cour l'arrêt rendu le 8 juillet 2021 et aux termes duquel la Cour de cassation a jugé la question prioritaire de constitutionnalité irrecevable, en l'absence d'interprétation des dispositions de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 par la Cour de cassation dans les sept décisions qu'elle a rendues le 28 mai 2020 et relatives aux anciens occupants du bâtiment " Bretagne".

La clôture de l'instruction a été prononcée le 17 juin 2021.

Conformément à l'article 455 du code de procédure civile, pour plus ample exposé des faits, de la procédure et des moyens soutenus par les parties, la cour se réfère à leurs écritures et à la décision déférée.

MOTIFS DE LA DÉCISION

I) Sur la demande de sursis à statuer formée par les époux Dinulescu

Les époux Dinulescu sollicitent un sursis à statuer dans l'attente de la décision de la Cour de cassation sur la question prioritaire de constitutionnalité et de la confirmation officielle par l'Etablissement public Paris La Défense et/ou le groupe Hermitage de la conclusions de la promesse de vente des droits à construire concernant les lots de volume représentatifs de la résidence des Damiers et singulièrement du Damier d'Anjou.

Ils exposent que la cour d'appel doit surseoir à statuer, d'une part, jusqu'à ce que la décision de la Cour de cassation vienne déterminer de manière définitive la législation applicable aux rapports locatifs, et, d'autre part, dans l'attente de la certitude de la poursuite et donc de l'effectivité juridique de l'opération de démolition-construction fondant l'expulsion.

Ils exposent que leur expulsion est fondée sur une opération de démolition- construction dont l'effectivité juridique n'est pas acquise, la poursuite du projet et sa viabilité demeurant incertaines. Ils font valoir , à cet égard, qu'aux termes du protocole transactionnel intervenu le 26 mars 2021 entre l'établissement public " Paris-La défense" et le groupe Hermitage, les promesses de vente doivent être signées au plus tard le 31 décembre 2021 et les actes d'acquisition être passés avant le 31 décembre 2023 et que ces signatures et passations d'acte demeurent incertaines en raison des difficultés financières auxquelles le groupe Hermitage est actuellement confronté.

La société Ratp-Habitat s'oppose à la demande de sursis à statuer en indiquant que le bâtiment Anjou a vocation à être démoli, l'autorisation préfectorale de démolir lui ayant été donné le 25 mars 2012 et que, le bon aboutissement du projet Hermitage est sans incidence sur la régularité des offres de relogement faites aux époux Dinulescu et contestée par ces derniers non plus que sur la procédure d'expulsion dont ils font l'objet.

La décision de la Cour de cassation sur la question prioritaire de constitutionnalité étant intervenue le 8 juillet 2021, la demande de sursis à statuer dans l'attente de cette décision est devenue sans objet.

Par ailleurs et comme le souligne à bon droit la société Ratp-Habitat, c'est l'autorisation préfectorale de démolir les 68 logements du bâtiment Anjou qui constitue le fondement des offres de relogement dont les locataires contestent la validité et de la procédure d'expulsion engagée à leur encontre. Cette procédure d'expulsion n'est donc nullement conditionnée par l'achèvement du projet immobilier du groupe Hermitage, qui n'est, au reste, pas porté par la société Ratp-Habitat.

Par suite, le jugement dont appel sera confirmé en ce qu'il a débouté les époux Dinulescu de leur demande de sursis à statuer.

II) Sur la validité des offres de relogement

Les époux Dinulescu concluent à la nullité des offres de relogement qui leur ont été faites pour des motifs à la fois extrinsèques et intrinsèques à ces offres:

- Motifs extrinsèques : ces offres signifiées par huissier de justice procèdent d'un acte - le prétendu bail conclu entre la société Logis-Transports et Mme Dinulescu le 1^{er} février 2002, qui est un acte juridiquement inexistant, en raison des incohérences qu'il comporte. En effet, le bail consenti aux époux Dinulescu le 17 novembre 1995, qui n'est jamais arrivé à expiration le 1^{er} janvier 2002, et a été tacitement reconduit jusqu'au 31 décembre 2025, faute pour la bailleuse d'avoir délivré congé dans les six mois qui ont précédé le terme du bail en cours, est d'exécution impossible, dans la mesure où l'annexe de ce bail est incompatible avec le bail PLI soumis à la législation HLM en ce que cette annexe a autorisé M. Radulescu à exercer sa profession de gynécologue dans le logement, alors même que le bail PLI lui-même exclut l'exercice de toute activité professionnelle dans les lieux loués. Le premier juge a commis une erreur de droit en leur opposant l'autorité de la chose jugée, en raison du fait que, de première part, l'issue de la question prioritaire de constitutionnalité qu'ils soulèvent peut aboutir à l'exclusion de l'ordre juridique de l'interprétation des textes opérée par les décisions déjà rendues par le tribunal d'instance de Courbevoie, la cour d'appel de Versailles et la Cour de cassation, que, de deuxième part, il n'y a pas identité de parties s'agissant de l'arrêt de la Cour de cassation du 28 mai 2020, qui concerne les locataires expulsés du bâtiment " Damier de Bretagne" et non les époux Dinulescu, et que, de troisième part, la question de l'inexistence du bail PLI, qui est une question autonome, n'a jamais été soumise aux juridictions précédemment saisies,

- Motifs intrinsèques : la première offre de relogement du 15 février 2012 est nulle en raison du fait que, de première part, aucune procédure de libération des lieux ne pouvait être entreprise à la date à laquelle elle a été formulée, le bailleur social ayant l'obligation, du fait du recours au PLI, de donner à bail les appartements pendant neuf années au moins, soit jusqu'au 12 décembre 2015, et que, de deuxième part, la législation régissant les actes des huissiers de justice a été violée ce qui constitue une irrégularité de fond, en l'absence d'identification du titulaire de l'office d'huissiers de justice instrumentaire de l'acte, et en ce qu'elle ne précise pas lequel des huissiers de justice associés a délivré l'acte ; la deuxième offre de relogement du 22 mars 2012, abandonnée par la bailleuse du fait qu'elle était non-conforme géographiquement, est inexistante, ou à tout le moins nulle ; la deuxième offre ne peut être celle du 11 octobre 2012, dès lors qu'elle propose deux appartements, aboutit à une décohabitation et doit être privée de tout effet juridique ; l'offre du 13 mai 2013 encourt également la nullité en ce qu'elle viole, comme celle du 15 février 2012, la législation réglementant les actes d'huissier de justice et indique à tort qu'un délai de six mois s'est écoulé depuis la notification d'une troisième offre réglementaire, alors même que la bailleuse considère que la troisième offre faisant courir le délai de six mois est celle du 26 septembre 2019 ; l'offre du 26 mai 2012 ne peut valoir, de jure, deuxième offre de relogement, parce qu'elle est intitulée "troisième offre de relogement" et qu'elle se trouve également entachée des causes de nullité tenant à l'absence d'identification du titulaire de l'office d'huissiers et de l'huissier instrumentaire ; la troisième offre de relogement est, elle aussi, nulle en raison de l'inexistence et de la nullité des deux premières offres et aussi en l'absence d'autorisation administrative de démolir consentie au nom de l'Etat, le maire de Courbevoie ayant refusé le permis de démolir au nom de l'Etat, en sorte qu'aucun congé valide susceptible d'emporter effet n'a été délivré aux époux Dinulescu.

La société Ratp-Habitat, concluant à la confirmation du jugement déféré en qu'il a reconnu la validité des offres faites aux époux Dinulescu, réplique que :

- un arrêté préfectoral du 25 janvier 2012, dont la légalité a été confirmée par le Conseil d'Etat, a autorisé la démolition des 68 logements du bâtiment Anjou des Damiers,
- il résulte des articles L. 442-6 II du code de la construction et de l'habitation et de l'article 13 de la loi du 1^{er} septembre 1948 que les offres de relogement faites aux locataires doivent correspondre à leurs besoins et à leurs possibilités et être situées dans un périmètre géographique requis, à savoir, si la commune est divisée en cantons, le même canton ou un canton limitrophe,
- le bail PLI du 12 décembre 2006, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2002, n'est nullement inexistant, et les questions tenant au droit applicable, à la signature du bail PLI et au droit de préemption ont déjà été tranchées comme l'a exactement relevé le premier juge,
- c'est à tort que les époux Dinulescu soutiennent que les mentions figurant sur les exploits d'huissier de justice ne leur permettaient pas de connaître le titulaire de l'office d'huissiers de

justice instrumentaire et l'indication du nom de l'huissier de justice instrumentaire, étant relevé qu'en toute hypothèse, le défaut des mentions de la dénomination de l'étude d'huissiers de justice n'a causé aucun grief aux époux Dinulescu,

- les époux Dinulescu sont irrecevables, faute d'intérêt et de qualité à agir, à soutenir que leur ancien bailleur, la société Logis-Transports était tenue de maintenir les situations locatives en cours pendant au moins neuf années, en application des dispositions réglementaires du code de la construction et de l'habitation relatives aux prêts PLI (article R.391-4) ; ils sont également mal fondés à soulever ce moyen, le maintien des situations locatives devant s'apprécier à compter de la date du transfert de propriété, en l'espèce le 2 juillet 2001, et non à compter de la date de signature du bail PLI intervenue le 12 décembre 2006 ; en toute hypothèse, le respect des dispositions du code de la construction et de l'habitation n'a pas d'incidence sur la validité des offres de relogement litigieuses, le préfet de Hauts-de-Seine ayant autorisé la démolition, en application des dispositions législatives du livre IV du code de la construction et de l'habitation,

- les époux Dinulescu sont pareillement mal fondés à soutenir qu'aucune deuxième offre de relogement ne leur a été notifiée, dès lors que les offres de relogement des 15 janvier 2012, 26 mai 2012, 11 octobre 2012, 13 mai 2013 peuvent tout à fait tenir lieu de première et deuxième offres de relogement, compte tenu du fait qu'elles ont été notifiées aux locataires, et portent sur des logements respectant les critères cumulatifs de l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948,

- la troisième offre de relogement est valable en ce qu'elle comprend les mentions suffisantes pour permettre aux locataires de comprendre les conséquences d'un éventuel refus, en indiquant "*à l'expiration d'un délai de six mois suivant la signification de la présente offre, vous serez déchu de tout droit au maintien dans les lieux, et votre expulsion, ainsi que celle de tout occupant de votre chef, pourra être poursuivie devant le tribunal d'instance de Courbevoie*", les appelants ne pouvant prétendre qu'elle serait nulle par suite de la nullité des offres précédentes, dans la mesure où les offres précédentes sont valables et où le seul fondement des offres de relogement est l'autorisation préfectorale de démolir au sens du code de la construction et de l'habitation dont la validité a été reconnue par le Conseil d'Etat,

- les époux Dinulescu sont mal fondés à soutenir que les offres des 26 mai et 11 octobre 2012 ne peuvent tenir lieu de deuxième offre, en ce qu'elles conduisent à une "décohabitation", dès lors que les offres précitées correspondaient à un souhait clairement exprimé par les époux Dinulescu dans un courrier du 19 avril 2012, sans que les appelants puissent utilement invoquer l'autorité de chose jugée sur cette question, le jugement du 27 février 2018 et l'arrêt du 19 février 2019 ayant invalidé ces offres motif pris que ces offres n'avaient point été notifiées distinctement.

Les époux Dinulescu font valoir, en premier lieu, que les offres de relogement litigieuses sont inexistantes, motif pris de ce qu'elles procèdent d'un bail inexistant.

Au soutien de ces allégations, ils exposent que la première offre de relogement qui leur a été signifiée le 15 février 2012 mentionne “ *suivant acte du 1^{er} février 2002, la société Logis-Transports vous a donné à bail un appartement ... sis 3 Passage de Seine à Courbevoie*”, alors que le bail Pli litigieux a été conclu le 12 décembre 2006 avec une date d'effet au 1^{er} janvier 2002.

Il convient de rappeler, à titre liminaire, qu'un acte peut être juridiquement considéré comme inexistant lorsqu'il lui manque un élément essentiel à sa formation et tel qu'on ne puisse pas concevoir l'acte en l'absence de cet élément (Planiol).

La notion d'inexistence sanctionne ainsi l'absence objective de l'un des éléments essentiels du contrat, défaut d'objet ou de consentement principalement.

En l'espèce, il est exact que le bail PLI a été signé le 12 décembre 2006, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2002 et non le 1^{er} février 2002, aucun bail n'ayant été signé entre les parties à cette date.

Toutefois, la simple erreur de plume commise par l'huissier instrumentaire sur la date du bail PLI liant les parties n'a pas d'incidence sur la validité de l'offre signifiée le 15 février 2012, les allégations des appelants selon lesquelles elle aurait été commise volontairement par la bailleuse, dans le dessein de faire passer la date de prise d'effet rétroactive du bail comme étant la date même de signature du bail litigieux, pour mieux dissimuler ses agissements dolosifs, n'étant point démontrées.

Les époux Dinulescu arguent également de ce que le bail litigieux serait inexistant, en raison des incohérences l'affectant et du fait que son exécution est impossible.

Ils soutiennent, en premier lieu, que, lorsqu'un bail est cédé à un bailleur social, celui-ci continue d'être soumis à la législation dont il relève depuis sa conclusion, en l'occurrence la législation de droit commun des baux du secteur privé - marché libre, jusqu'à son expiration et qu'il en résulte que, pour pouvoir soumettre les rapports locatifs à la législation Hlm, le bailleur est tenu, pour assurer le respect des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 qui continuent de régir le bail par le jeu de la subrogation, de signifier au locataire un congé afin de prévenir toute reconduction tacite du bail. Les appelants exposent que, la bailleuse n'ayant délivré aucun congé aux locataires, les baux de ces derniers ne sont jamais venus à expiration, mais ont été reconduits tacitement, en sorte que la législation Hlm ne peut leur être appliquée.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, la bailleuse n'avait pas à s'opposer à la tacite reconduction du bail pour faire obstacle à l'application de la législation Hlm, qui devait recevoir application après la tacite reconduction des baux, étant rappelé que l'expiration du bail correspond à la date de son arrivée à échéance.

Le bail consenti aux époux Dinulescu pour une durée de six ans, avec effet au 1^{er} janvier 1996, est bien arrivé à expiration au 1^{er} janvier 2002, date à laquelle il s'est trouvé régi par la législation Hlm, du fait que la société Logis-transports avait acquis la résidence " les damiers" le 2 juillet 2001.

Le moyen soulevé par les époux Dinulescu est donc inopérant.

Les époux Dinulescu soutiennent également que le bail PLI qu'ils ont signé serait inexistant en raison du fait que l'annexe du bail initialement consenti le 17 novembre 1995 est incompatible avec le bail PLI soumis à la législation HLM. Ils exposent, à cet égard, que l'annexe du bail de 1995, qui l'autorisait à exercer sa profession de gynécologue dans les lieux loués, alors que le bail PLI exclut l'exercice de toute activité professionnelle dans les lieux donnés à bail, destinés " *exclusivement à l'habitation*", se trouve de jure incompatible avec le bail PLI soumis à la législation HLM.

Il convient de rappeler 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.

Le fait que le bail PLI concédé en 2006 aux époux Dinulescu ne permettent pas à M. Dinulescu, contrairement au bail qui lui avait été initialement consenti en 1995, d'exercer sa profession de gynécologue dans les lieux loués n'affecte par la régularité de ce bail nouveau, et n'est a fortiori pas de nature à le faire juger comme inexistant, alors que le consentement des parties au bail litigieux est certain et que l'objet du contrat est réel ainsi que les obligations des parties.

La nullité des offres de relogement ne saurait donc être accueillie au regard des motifs extrinsèques à ces offres, à savoir l'absence de contrat conclu le 1^{er} janvier 2002 et l'inexistence du bail PLI de 2006, invoqués par les appelants.

Les époux Dinulescu soutiennent, par ailleurs, que les offres encourent la nullité en raison des irrégularités qui les affectent.

En premier lieu, ils allèguent que la première offre de relogement du 15 février 2012 est nulle en raison du fait qu'aucune procédure de libération des lieux ne pouvait être entreprise à la date à laquelle elle a été formulée, le bailleur social ayant l'obligation, du fait du recours au PLI, de donner à bail les appartements pendant neuf années au moins, soit jusqu'au 12 décembre 2015.

Cependant, ce délai de neuf années relatif au maintien des situations locatives, prévu par l'article R.391- 4 du code de la construction et de l'habitation, doit s'apprécier, comme le souligne à bon droit la bailleresse, à compter de la date du transfert de propriété, en l'espèce le 2 juillet 2001, et non à compter de la date de signature du bail PLI intervenue le 12 décembre 2006, en sorte que le moyen manque en fait puisque la première offre de relogement a été signifiée le 15 février 2012 et donc plus de neuf ans après le transfert de propriété. Il sera relevé, en outre, que le respect du délai prévu par l'article R.391- 4 du code de la construction et de l'habitation demeure sans incidence sur la validité des offres de relogement qui sont fondées par l'autorisation délivrée par le préfet du département des Hauts-de-Seine de démolir les 68 logements du bâtiment Anjou.

Les appelants soutiennent également que cette offre, mais aussi celles adressées les 26 mai 2012, 13 mai 2013 et 26 septembre 2019, encourent la nullité en raison du fait que les mentions figurant sur les actes des huissiers ne leur permettaient pas d'identifier le titulaire de l'office d'huissiers de justice instrumentaire, non plus que le nom de l'huissier instrumentaire ayant procédé aux significations.

Il résulte des articles 114 et 649 du code de procédure civile que la nullité des actes d'huissier de justice est régie par les dispositions qui gouvernent la nullité des actes de procédure et que la nullité d'un acte de procédure ne peut être prononcée que si celui qui l'invoque démontre le grief que lui cause l'irrégularité qui entache l'acte.

Par ailleurs, l'article 8 de la loi du 29 novembre 1966 impose de préciser la dénomination sociale de la société précédée ou suivie de la mention " société civile professionnelle" et dispose que lorsque les actes d'huissiers de justice sont établis par une SCP, l'acte doit contenir les noms, prénom, la qualité d'associé et la signature de l'huissier de justice qui a instrumenté, ainsi que la mention de la société dont il est membre et l'adresse du siège de cette société.

En l'espèce, l'offre de relogement du 15 février 2012 mentionne " *Nous, Pierre Jean Sibran, Pascal Cheenne, Renaud Diebold, et Véronique Sibran-Vuillemin, huissiers de justice associés près le tribunal de grande instance de Nanterre, en résidence à Montrouge....*" porte une signature et est revêtue du cachet de l'étude, apposées sous le nom de Véronique Sibran-Vuillemin.

Il en va de même des offres signifiées les 26 mai 2012 et 13 mai 2013.

Il est vrai que la mention SCP fait défaut sur les significations litigieuses.

Cependant, si, comme le soulignent les époux Dinulescu, aucune des cases du tableau comportant le nom des quatre associés n'est cochée, le fait que le cachet de l'étude et la signature identique soit apposées sur les trois significations litigieuses, sous le nom de Véronique Sibran-Vuillemin, est suffisant pour attribuer les significations litigieuses à cette dernière, et, partant, identifier l'huissier instrumentaire.

En tout état de cause, les époux Dinulescu échouent à démontrer que les irrégularités dont ils entendent se prévaloir, défaut de la mention SCP, et d'identification de l'huissier instrumentaire, leur auraient causé un grief.

Par suite, le moyen ne pourra être accueilli et il s'ensuit que la première offre signifiée le 15 février 2012 est valable.

Les consorts Dinulescu déplorent, en deuxième lieu, qu'aucune "deuxième offre" ne leur ait valablement été notifiée, relevant successivement que la deuxième offre ne peut être celle du 11 octobre 2012, dès lors qu'elle propose deux appartements, aboutit à une décohabitation et doit être privée de tout effet juridique, que l'offre du 13 mai 2013 encourt également la nullité en ce qu'elle viole, comme celle du 15 février 2012, la législation réglementant les actes d'huissier de justice et indique à tort qu'un délai de six mois s'est écoulé depuis la notification d'une troisième offre réglementaire, alors même que la bailleresse considère que la troisième offre faisant courir le délai de six mois est celle du 26 septembre 2019, et qu'enfin, l'offre du 26 mai 2012 ne peut valoir, de jure, deuxième offre de relogement, parce qu'elle est intitulée "troisième offre de relogement" et qu'elle se trouve également entachée des causes de nullité tenant à l'absence d'identification du titulaire de l'office d'huissiers et de l'huissier instrumentaire.

Cependant, les locataires ne peuvent utilement soutenir que les offres des 26 mai et 11 octobre 2012 seraient nulles, en raison du fait qu'elles portent sur des propositions de relogement en "décohabitation", alors qu'ils ont accepté de telles offres par un courrier du 19 avril 2012 dans lequel ils indiquaient à la bailleresse : *"Pour faciliter votre tâche, M. Dinulescu vous a bien dit depuis juin 2011 que nous accepterons deux appartements de trois, quatre pièces minimum chacun (comme ça nous aurons les cinq chambres) et mon fils et ma fille peuvent prendre leur indépendance"*. Les appelants ne peuvent se prévaloir de l'autorité de chose jugée attachée au jugement du tribunal d'instance de Courbevoie du 27 février 2018, et à l'arrêt de la cour d'appel de Versailles du 19 février 2019, qui relève en ses motifs que *"l'offre portant sur deux appartements distincts au sein du même immeuble n'est pas régulière car imposant à une famille de se séparer"*, seul le dispositif d'une décision ayant autorité de chose jugée.

Pour les motifs exposés ci-avant, le moyen tiré de la violation la législation réglementant les actes d'huissier de justice, s'agissant des offres des 13 mai 2013 et 11 octobre 2012, est inopérant.

Aucun formalisme particulier ne s'impose s'agissant de la notification des offres de relogement qui doivent seulement correspondre aux besoins et aux possibilités du locataire et être situées dans le périmètre géographique requis, la troisième d'entre elles devant informer les locataires des conséquences de leur refus, en sorte que le fait qu'il soit mentionné dans l'acte de signification du 26 mai 2012 *"troisième et dernière offre de relogement valant congé pour démolition"* et dans l'acte de signification du 13 mai 2013 *"nouvelle offre de relogement réglementaire consécutive au congé pour démolir notifié le 26 mai 2012"*, que l'offre du 26 mai 2012 soit intitulée "

troisième offre de relogement”, qu’enfin l’offre du 15 février 2012, indique à tort qu’un délai de six mois s’est écoulé depuis la notification d’une troisième offre réglementaire, ne saurait affecter la validité de ces offres.

Il s’ensuit que, contrairement à ce que soutiennent les époux Dinulescu, les offres des 15 janvier 2012, 26 mai 2012, 11 octobre 2012, 13 mai 2013, qui respectent les critères cumulatifs de l’article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948, constituent des offres de relogement valables au sens de l’article L. 442-6 II du code de la construction et de l’habitation.

Les époux Dinulescu contestent, enfin, la validité de la troisième offre de relogement signifiée le 26 septembre 2019, compte tenu de la nullité des première et deuxième offres et en l’absence d’autorisation administrative de démolir au nom de l’Etat.

Cependant, pour les motifs explicités ci-avant, les première et deuxième offre sont valables et l’autorisation de démolir a été donné par un arrêté préfectoral dont la validité a été reconnue par les juridictions de l’ordre administratif, de sorte que le grief manque en fait et en droit.

De plus, cette troisième offre comporte, comme le souligne à bon droit la bailleresse intimée, les mentions suffisantes pour permettre aux locataires de comprendre les conséquences d’un éventuel refus, en indiquant “ *à l’expiration d’un délai de six mois suivant la signification de la présente offre, vous serez déchu de tout droit au maintien dans les lieux, et votre expulsion, ainsi que celle de tout occupant de votre chef, pourra être poursuivie devant le tribunal d’instance de Courbevoie* ”.

Il résulte de ce qui précède que les époux Dinulescu sont mal fondés à contester la validité des offres de relogement qui leur ont été signifiées.

Ils seront, par suite, déboutés de l’ensemble de leurs demandes visant à obtenir la nullité des offres de relogement, et à titre subsidiaire, la nullité du congé qui leur a été délivré, et à obtenir qu’il soit jugé qu’ils auraient conservé leur droit au maintien dans les lieux loués.

En conséquence, le jugement déféré sera confirmé en toutes ses dispositions.

II) Sur les demandes accessoires

Les époux Dinulescu, qui succombent, seront condamnés aux dépens d’appel, les dispositions du jugement querellé relatives aux dépens de première instance et aux frais irrépétibles non compris dans ces mêmes dépens étant, par ailleurs, confirmées.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant contradictoirement et par mise à dispositions au greffe

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant

Déboute M. Radu Dinulescu et Mme Tatiana Dinulescu de leurs demandes ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Radu Dinulescu et Mme Tatiana Dinulescu à payer à la société Ratp Habitat, anciennement dénommée Logis-Transports une indemnité de 5 000 euros ;

Condamne M. Radu Dinulescu et Mme Tatiana Dinulescu aux dépens de la procédure d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile par la société Minault Teriitehau, agissant par Mme Stéphanie Teriitehau, avocat en ayant fait la demande.

- prononcé hors la présence du public par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Monsieur Philippe JAVELAS, Président et par Madame Françoise DUCAMIN, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier,

Le président,