RÉSUMÉ :

Les nouvelles dispositions de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, issues de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 qui instaurent, 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, ne sont pas d'application rétroactive. Dès lors, le locataire titulaire d'un bail en cours de validité lors de la signature par le bailleur d'une convention avec l'Etat avant l'entrée en vigueur de la loi précitée peut se voir notifier un supplément de loyer de solidarité pour la période postérieure à cette entrée en vigueur même s'il a refusé de signer un nouveau bail

Texte intégral

Cassation partielle
numéros de diffusion : 484
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300484

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 16 octobre 2025

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 484 FS-B

Pourvoi n° D 24-11.047

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 16 OCTOBRE 2025

M. [X] [H], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° D 24-11.047 contre l'arrêt rendu le 25 mai 2023 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 3), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Elogie-Siemp, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à Mme [F] [H], domiciliée [Adresse 1],

défenderesses à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseillère, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de M. [H], de la SAS Boucard-Capron-Maman, avocat de la société Elogie-Siemp, et l'avis de

Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 2 septembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Grall, conseillère rapporteure, Mme Grandjean, conseillère faisant fonction de doyenne, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffière 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 présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. [H] du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre Mme [H].

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 25 mai 2023) et les productions, le 22 juin 2010, la Ville de [Localité 3] a acquis un immeuble dans lequel M. [H] était locataire en vertu d'un bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

3. Le 5 août 2010, la Ville de [Localité 3] a conclu avec la Société de gérance d'immeubles municipaux (la SGIM), dont la nouvelle dénomination est Elogie-Siemp, un bail emphytéotique d'une durée de cinquante-cinq ans, lui confiant la gestion de l'immeuble.

4. Le 6 décembre 2010, la SGIM a conclu avec l'Etat une convention en application de l'article L. 351-2, 3°, du code de la construction et de l'habitation.

5. Se prévalant du non-paiement du loyer majoré du supplément de loyer de solidarité en l'absence de réponse de M. [H] à l'enquête annuelle de ressources à compter de l'année 2017, la société Elogie-Siemp lui a délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire le 19 juillet 2018, puis l'a assigné aux fins de voir constater la résiliation du bail et obtenir son expulsion ainsi que sa condamnation au paiement de l'arriéré locatif et d'une indemnité d'occupation.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

6. 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 ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen, pris en ses deuxième et troisième branches

Enoncé du moyen

7. M. [H] fait grief à l'arrêt de constater la résiliation du bail à la date du 19 septembre 2018, d'ordonner son expulsion, et de le condamner à payer à la société Elogie-Siemp, à compter du 20 septembre 2018, une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer révisé, augmenté des charges et des suppléments de loyer de solidarité, qui aurait été dû si le bail s'était poursuivi, ainsi qu'une certaine somme au titre des loyers, charges, suppléments de loyer de solidarité et indemnités d'occupation arrêtés au 31 mars 2020, échéance du mois de mars 2020 incluse, alors :

« 2°/ qu'en cas de défaut de paiement des surloyers mis à la charge du locataire consécutivement à l'absence de réponse de celui-ci à l'enquête de ressources, il ne peut être expulsé qu'à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du 1er janvier de l'année qui suit ces deux années ; qu'en l'espèce, la société Elogie-Siemp, ayant auparavant indiqué à M. [H] que son défaut de réponse à l'enquête n'entraînerait aucune conséquence, n'a mis à la charge de M. [H] les surloyers consécutifs à l'absence de réponse de ce dernier à l'enquête relative à ses ressources qu'à compter de 2017 de sorte que ce dernier disposait du droit de se maintenir dans les lieux jusqu'au 30 juin 2020 ; qu'en prononçant la résiliation du bail et l'expulsion de M. [H] au vu d'un commandement de payer visant la clause résolutoire en date du 19 juillet 2018, et d'une assignation aux fins d'expulsion en date du 17 juillet 2019, la cour d'appel a violé l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article L. 482-3-1 du même code ;

3°/ qu'en cas de défaut de paiement des surloyers mis à la charge du locataire consécutivement à l'absence de réponse de celui-ci à l'enquête de ressources, il ne peut être expulsé lorsqu'au cours de l'année suivant la constatation par le bailleur de l'absence de réponse pour la deuxième année consécutive à l'enquête de ressources, son âge est égal ou supérieur à soixante-cinq ans ; qu'en l'espèce, il ressort de la procédure que M. [H] est né le 7 janvier 1950 et que la société Elogie-Siemp lui a adressé en 2017 et 2018 plusieurs courriers lui demandant de justifier ses ressources puis le mettant en demeure de le faire ; qu'en prononçant la résiliation du bail au 19 septembre 2018 et l'expulsion de M. [H], quand à la date de constatation par le bailleur de l'absence de réponse à l'enquête de ressource, le locataire avait 65 ans révolus, la cour d'appel a violé l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article L. 482-3-1 du même code. »

Réponse de la Cour

8. La cour d'appel a, à bon droit, retenu que les articles L. 442-3-4 et L. 482-3-1 du code de la construction et de l'habitation, qui sanctionnent par la déchéance du droit au maintien dans les lieux les locataires qui, au cours de deux années consécutives, ne répondent pas à l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 du même code, étaient inapplicables à l'action engagée par la société Elogie-Siemp qui sollicitait le constat de la résiliation de plein droit du bail par l'acquisition de la clause résolutoire et l'expulsion du locataire à raison du non-paiement de suppléments de loyers de solidarité appliqués à M. [H], en l'absence de réponse de sa part à l'enquête annuelle de ressources à compter de l'année 2017.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

10. M. [H] fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à la société Elogie-Siemp une certaine somme au titre des loyers, charges, suppléments de loyer de solidarité et indemnités d'occupation arrêtés au 31 mars 2020, échéance du mois de mars 2020 incluse, alors « qu'à compter du 25 novembre 2018, de l'entrée en vigueur de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN, les locataires d'un logement devenu

social ayant refusé de conclure un nouveau bail ne peuvent se voir appliquer de surloyer ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a condamné M. [H] à payer les surloyers jusqu'au mois de mars 2020 inclus ; qu'en statuant ainsi, quand M. [H], qui a expressément refusé de signer un bail social, ne pouvait se voir condamné à payer les surloyers postérieurs au 25 novembre 2018, la cour d'appel a violé l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

11. Il est jugé que les nouvelles dispositions de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, issues de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, combinées avec celles de l'article L. 353-16 du même code, qui 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, sont dépourvues de caractère interprétatif justifiant une application rétroactive (3e Civ., 3 juin 2021, pourvoi n° 20-12.353, publié au Bulletin).

12. 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'étaient immédiatement appliquées au logement occupé par M. [H] dès l'entrée en vigueur de la convention du 6 décembre 2010, de sorte que la société Elogie-Siemp n'était pas tenue de lui proposer un nouveau bail.

13. Elle en a déduit, à bon droit, que les effets légaux de cette convention étaient définitivement acquis lors de l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 2018, et que la société Elogie-Siemp avait pu valablement notifier à M. [H] un supplément de loyer de solidarité postérieurement à cette entrée en vigueur.

14. Le moyen n'est donc pas fondé.

Mais sur le second moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

15. M. [H] fait le même grief à l'arrêt, alors « que le montant des surloyers est plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 30 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer ; qu'en l'espèce, M. [H] justifiait d'une absence de revenus pour l'année 2018 et d'un revenu annuel de 2 335 euros pour l'année 2019 ; qu'en le condamnant à payer la somme de 32 345,48 euros à titre de surloyer sans vérifier si le montant du surloyer n'excédait pas 30 % des ressources de l'ensemble des membres du foyer, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

16. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé. Le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs.

17. Pour condamner M. [H] à payer à la société Elogie-Siemp une certaine somme au titre des loyers, charges, suppléments de loyer de solidarité et indemnités d'occupation arrêtés au 31 mars 2020, échéance du mois de mars 2020 incluse, l'arrêt retient qu'il n'a répondu à aucune enquête de ressources avant 2021 et qu'il s'est abstenu de communiquer même tardivement les documents permettant, le cas échéant, la régularisation du montant du supplément de loyer de solidarité ainsi que la restitution d'un trop-perçu.

18. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. [H] qui soutenait qu'il ne pouvait être tenu au paiement du supplément de loyer de solidarité au regard de la modicité de ses revenus et produisait ses avis d'imposition pour les années 2018 et 2019 pour justifier du montant de ses ressources, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. [H] à payer à la société Elogie-Siemp la somme de 32 345,48 euros au titre des loyers, charges, suppléments de loyer de solidarité et indemnités d'occupation arrêtés au 31 mars 2020, échéance du mois de mars 2020 incluse, l'arrêt rendu le 25 mai 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne la société Elogie-Siemp aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Elogie-Siemp et la condamne à payer à M. [H] la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le seize octobre deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Composition de la juridiction : Mme Teiller, SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, SAS Boucard-Capron-Maman
Décision attaquée : Cour d'appel Paris 2023-05-25 (Cassation partielle)

Copyright 2025 - Dalloz - Tous droits réservés.