

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 19 février 2014

N° de pourvoi: 13-12692

ECLI:FR:CCASS:2014:C300211

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Piwnica et Molinié, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, 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 :

Vu les articles L. 481-2 et R. 441-31, 3° du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu qu'il résulte du premier de ces textes que les dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant, en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, l'objet de conventions et, du second, que sont exonérés du paiement de ce supplément de loyer de solidarité, les logements appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'habitation à loyer modéré qui ont été financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 27 novembre 2012), que la société d'économie mixte Société nationale immobilière a consenti à Mme X..., en raison de sa qualité de fonctionnaire de la Poste, un bail en date du 1er août 1989 ; que la bailleuse a exigé le paiement d'un supplément de loyer de solidarité à compter du 1er janvier 2008 puis le paiement d'un nouveau supplément de loyer de solidarité à compter du 1er janvier 2009 qui a été contesté par la locataire ; que la bailleuse a assigné la locataire en paiement d'un arriéré de loyers ;

Attendu que pour débouter la bailleuse de cette demande, l'arrêt retient que l'immeuble dans lequel Mme X... occupait un appartement a été, selon une convention du 4 février 1988, construit à l'aide de prêt de l'Etat, en contrepartie duquel, des réservations de logements étaient faites pour les fonctionnaires des Postes et Télécommunications, que l'article R. 441-31 du code de la construction exonère du paiement du supplément de loyer « les logements financés au moyen de prêt conventionnés des banques » et que Mme X... doit être exonérée du paiement du supplément de loyer ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les sociétés d'économie mixte qui peuvent exiger le

paiement d'un supplément de loyer de solidarité, sont assimilées aux organismes d'habitation à loyer modéré auxquels l'exonération du supplément de loyer solidarité prévue par l'article R. 441-31 3° du code de la construction et de l'habitation ne s'applique pas, peu important les modalités de financement de la construction du logement, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 novembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

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

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf février deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la Société nationale immobilière.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la demande de la Société nationale immobilière (SNI) tendant à voir condamner Mme Marie-Claude X... à lui payer une somme de 14. 017, 33 euros au titre du supplément de loyer solidarité,

AUX MOTIFS PROPRES QUE selon le bail en date du 1er/ 8/ 1989 Mme X... a occupé en qualité de locataire un appartement dans l'immeuble appartenant à la SA SNI 119 rue Bellevue à Boulogne-Billancourt ; Considérant que ce bail lui a été consenti à raison de sa qualité de fonctionnaire de la Poste (à l'époque P et T) et qu'elle ne pouvait se maintenir dans les lieux passé le délai de six mois après la cessation de son activité ; Considérant que par courrier du 7/ 3/ 2008, la SA SNI informait Mme X... de ce qu'à compter du 1er /01/ 2008 il lui serait appliqué un supplément de loyer de 103, 74 € ; Que par courrier du 5/ 2/ 2009 Mme X... était informée de ce qu'elle devrait désormais payer un supplément de loyer de 879, 58 € à compter du terme de janvier 2009 ; Considérant que par courrier du 12 février 2009, Mme X... faisait part de son désaccord pour payer un tel supplément ; Considérant que la SA SNI faisait délivrer le 9/ 9/ 2009 à Mme X... un commandement de payer visant la clause résolutoire ; La SA SNI assignait Me X... devant le tribunal d'instance de Boulogne-Billancourt pour demander le paiement de la somme de 14 017, 336 au titre des loyers et charges ; Considérant que déboutée, la SA SNI soutient que sa demande de surloyer est justifiée par l'application de la législation en vigueur et que d'ailleurs Mme X... n'a pas contesté le mode de calcul de ce surloyer mais son principe même ; Considérant que Mme X... conteste ce surloyer au motif que sa situation n'entraîne pas dans le champ d'application des dispositions légales ; Considérant qu'il résulte des pièces versées au débats que l'immeuble dans lequel Mme X... occupait un appartement avait été construit à l'aide de prêt de l'Etat d'un montant de 3 298 092 frs selon convention du 4/ 2/ 1988, en contrepartie duquel, des réservations de logements étaient faites pour les fonctionnaires des P et T ; Considérant que l'article R 441-31 du code de la construction exonère du paiement du supplément de loyer " les logements financés au moyen de prêt conventionnés des banques " ; Considérant que l'immeuble dans lequel Mme X... occupait un appartement ayant été financé par un prêt de l'Etat, Mme X... doit être exonérée du paiement du supplément de loyer, la SA SNI ne démontrant pas un autre mode de financement ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le demandeur pour justifier de sa créance produit les documents utiles suivants : convention de location ; courriers ; commandement du 03/ 09/ 2009 ; courriers ; relevé de compte du 15/ 04/ 2010.

Attendu que le défendeur conteste totalement la demande en ce qu'elle concerne le paiement d'un surloyer de solidarité. Attendu qu'elle expose que la convention de réservation passée dans le cadre de l'article R 314-4 du Code de la Construction et de l'habitation est visée à l'article 3 du bail de madame X... Marie-Claude ; Attendu que cette convention passée avec l'administration des PTT qui s'engageait à consentir un prêt sans intérêt à la SNI entraînait en contre partie des réservations de logement au profit de ses fonctionnaires. Attendu qu'en vertu de l'article R 441-33 du Code de la Construction et de l'habitation figurent parmi les logements exonérés du supplément de loyer de solidarité notamment-les logements financés à compter du 05/ 01/ 1977 au moyen de prêts locatifs aidés par l'Etat accordés par le Crédit Foncier de France prévus à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre unique du Titre III du livre III ; Attendu qu'en l'espèce il ressort de la Convention signée entre l'Etat et la SNI le 22/ 02/ 1988 que l'immeuble dont s'agit a été construit grâce au financement de l'Etat ; Attendu qu'aucune pièce ne permet de connaître ce financement ; Attendu qu'il appartient au bailleur de justifier de ce qu'il n'a pas financé son acquisition au moyen de prêts locatifs aidés, Attendu en conséquence qu'il convient de rejeter la demande du bailleur au titre du supplément de loyer, Attendu qu'il convient de constater que la SNI a comptabilisé deux fois les même surloyers et a comptabilisé des frais sans les justifier qu'il convient de rejeter les demandes à ce titre ;

1) ALORS QUE tout jugement doit être motivé ; que dans ses conclusions d'appel, la société SNI faisait valoir que l'article R. 441-31 du code de la construction et de l'habitation n'exonère du supplément de loyer de solidarité que les logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques « appartenant aux bailleurs autres que les organismes d'habitation à loyer modéré », que la SNI, société d'économie mixte propriétaire et gestionnaire de logements sociaux, appartient à cette catégorie, de sorte que l'exonération prévue par ce texte ne lui était pas applicable (concl. 12 septembre 2012, p. 4) ; qu'en ne répondant pas à ce chef déterminant des conclusions d'appel de la SNI, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2) ALORS, en toute hypothèse, QUE selon l'article L. 481-2 (ancien article L. 481-3) du code de la construction et de l'habitation, les dispositions relatives au supplément de loyer solidarité sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions d'aide personnalisée au logement ; qu'il en résulte que ces sociétés sont incluses dans la catégorie des organismes d'habitation à loyer modéré, auxquels l'exonération du supplément de loyer solidarité prévue par l'article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation ne s'applique pas, peu important que la construction du logement ait été financée par un prêt de l'Etat ; qu'en retenant en l'espèce que Mme X..., locataire d'un logement faisant l'objet d'une convention d'aide personnalisée au logement appartenant à la société d'économie mixte SNI, devait être exonérée du supplément de loyer de solidarité en application de cette disposition, dès lors que son logement avait été financé par un prêt de l'Etat, la cour d'appel a violé les textes susvisés, ensemble l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 27 novembre 2012