

Le : 10/07/2019

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 20 juin 2019

N° de pourvoi: 18-17028

ECLI:FR:CCASS:2019:C300552

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin, président

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Rousseau et Tapie, 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. 353-16 et L. 353-17 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu qu'il résulte du premier de ces textes que la mise à la disposition du locataire d'une copie de la convention conclue entre l'Etat et le bailleur ne constitue pas une condition préalable à son exécution ; qu'en application du second, par dérogation à l'article L. 353-3, les conventions concernant les logements mentionnés à l'article L. 353-14 prennent effet à leur date de signature ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 20 mars 2018), que Mme R... a pris à bail un logement situé dans un immeuble appartenant à la société d'habitations à loyer modéré Vilogia (la société Vilogia) ; que, le 6 juin 2014, la bailleuse a signé une convention avec l'Etat en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ; que, la locataire ayant refusé de justifier de ses ressources, la bailleuse lui a réclamé un supplément de loyer de solidarité liquidé au taux le plus élevé, puis l'a assignée en paiement et en résiliation du bail ;

Attendu que, pour rejeter ces demandes, l'arrêt retient que, la société Vilogia ne démontrant pas qu'elle a mis à disposition de Mme R... une copie de la convention, il y a lieu de constater que cette convention n'a pas commencé à recevoir application ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 mars 2018, 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 R... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme R... et la condamne à payer à la société Vilogia 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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour la société Vilogia

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de la société d'HLM Vilogia aux fins de voir condamner Mme R... à lui payer la somme de 87.408,62 € au titre d'un supplément de loyer solidarité mensuel pour la période du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2016 et confirmé le jugement en ce qu'il a débouté la société d'HLM Vilogia de ses demandes,

AUX MOTIFS QUE

La société d'HLM Vilogia a, par acte notarié du 26 décembre 2013, acquis l'immeuble.

Suite à cette acquisition, la société Vilogia a conclu, le 6 juin 2014, avec l'Etat, une convention d'une durée de 40 ans en application des articles L. 353-2 à L. 353-17 du code de la construction et de l'habitation traitant des logements locatifs conventionnés.

La loi applicable en l'espèce est donc le code de la construction et de l'urbanisme, plus précisément le livre III se rapportant aux « Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement ». À l'intérieur de celui-ci, dans titre V intitulé « Aide personnalisée au logement », le chapitre III, intitulé « Régime juridique des logements locatifs conventionnés », contient les articles L 353-2 à L 353-17.

La section 1, intitulée « Dispositions générales applicables aux logements conventionnés », regroupe les articles L 353-2 à L. 353-13.

La section 2, intitulée « Dispositions particulières applicables à certains logements conventionnés », contient les articles L. 353-14 à L 353-21.

Cette section 2 est seule applicable aux sociétés d'HLM telle que la société d'HLM Vilogia.

En effet, le premier article de cette section 2 mentionne que « par dérogation aux dispositions de la section I du présent chapitre, les dispositions de la présente section sont applicables aux logements conventionnés appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L 411-2,

Dès lors l'article L353-7 de la section 1 ne s'applique aux logements faisant l'objet de cette convention conclue par une société d'HLM.

(...)

Il y a donc lieu d'infirmer le jugement sur ce point. L'article L.353-7 n'étant pas applicable, la société Vilogia n'avait pas à proposer un nouveau bail à Mme R... pas plus qu'elle n'avait à la publier au livre foncier.

Sur l'absence de publication de la convention Vilogia-Etat

Aux termes de l'article L 353-16 du code de la construction et de l'habitation, applicable en l'espèce, une copie de la convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires des immeubles mentionnés à l'article L 353-14.

La société Vilogia ne démontre à aucun moment que la Convention ait été mise à la disposition des locataires et de Mme R... particulièrement. Si, par le jeu des articles L 353-2 à L 353-17 dont la combinaison n'est pas évidente, la société Vilogia était dispensée

de conclure un nouveau bail après l'acquisition de l'immeuble, elle devait néanmoins informer avec suffisamment de précision les anciens locataires des nouvelles dispositions qui leur étaient applicables. La société d'HLM Vilogia ne démontrant pas qu'elle a mis à disposition de Mme R... une copie de la convention, il y a lieu de constater que cette convention n'a pas commencé à recevoir application.

La société d'HLM Vilogia sera donc déboutée de ses demandes aux fins de condamner Mme R... à lui payer la somme de 87.408,62€ au titre d'un supplément de loyer solidarité mensuel et le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté la société Vilogia de ses demandes,

1° ALORS QU'en matière d'aide personnalisée au logement, les conventions concernant les logements conventionnés appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ainsi que ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes, prennent effet à leur date de signature ; qu'il résulte des propres constatations de l'arrêt que le 6 juin 2014, en application des articles L 353-2 à L 353-17 du code de la construction et de l'habitation traitant des logements locatifs conventionnés, une convention HLM a été passée entre l'État et la société Vilogia ; qu'en subordonnant l'application de cette convention à la mise à disposition du locataire d'une copie de ladite convention quand une telle formalité n'était nullement requise, la cour d'appel a violé l'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation par fausse application et l'article L. 353-17 de ce code par refus d'application,

2° ALORS QU'en matière d'aide personnalisée au logement, les conventions concernant les logements conventionnés appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ainsi que ceux appartenant aux collectivités locales et gérés par lesdits organismes, prennent effet à leur date de signature ; que tout locataire dont les ressources au cours du bail dépassent d'au moins un certain pourcentage le niveau des plafonds de ressources exigés à l'entrée d'un logement HLM, doit payer un supplément de loyer de solidarité et que pour déterminer si le locataire dépasse ou non le niveau des plafonds de ressources fixé par la loi, le législateur a investi les organismes d'habitations à loyer modéré d'une mission tendant à soumettre aux locataires un questionnaire avec demande d'avis d'imposition ; que le bailleur social versait aux débats divers courriers adressés à la locataire, lui rappelant le régime légal applicable au bail et notamment l'obligation pesant sur le bailleur de soumettre un formulaire aux locataires pour déterminer si les conditions concernant leur situation personnelle étaient satisfaites pour ne pas être redevables d'un supplément de loyer, d'où il résultait que le bailleur avait dûment informé son locataire du régime locatif qui s'appliquait à sa situation ; qu'en déboutant la société Vilogia de sa demande au titre des suppléments de loyer, sans rechercher si ces éléments n'avaient pas procuré au locataire une information équivalente à celle résultant de la mise à disposition d'une copie de la convention HLM, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L. 353-16 et L. 353-17 du code de la construction et de l'habitation. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 20 mars 2018

Titrages et résumés : HABITATION A LOYER MODERE - Bail - Prix - Aide personnalisée

au logement - Convention entre l'Etat et les sociétés d'HLM - Application - Conditions - Copie de la convention - Mise à disposition du locataire - Absence d'influence

La mise à la disposition du locataire, prévue par l'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation, d'une copie de la convention conclue entre l'Etat et le bailleur ne constitue pas une condition préalable à son exécution

Textes appliqués :

articles L. 353-16 et L. 353-17 du code de la construction et de l'habitation