

Le : 13/02/2014

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 22 janvier 2014**

**N° de pourvoi: 12-16953 13-11723**

ECLI:FR:CCASS:2014:C300052

Publié au bulletin

**Irrecevabilité**

**Mme Fossaert (conseiller le plus ancien faisant fonction de président), président**

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat(s)

## **REPUBLIQUE FRANCAISE**

### **AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Joint les pourvois n° A 12-16. 953 et M 13-11. 723 ;

Sur la recevabilité du pourvoi A 12-16. 953 :

Vu l'article 613 du code de procédure civile ;

Attendu que le pourvoi a été déposé alors que l'arrêt attaqué rendu par défaut (Versailles, 14 mars 2012) avait été frappé d'opposition par les parties défaillantes et que cette instance était encore en cours ; qu'il en résulte que ce pourvoi formé prématurément n'est pas recevable ;

Sur le moyen unique du pourvoi M 13-11. 723 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que les consorts X..., locataires dans un immeuble appartenant à l'Office public de l'habitat Chartres Habitat (l'OPH Chartres Habitat), ont assigné celui-ci en restitution d'un trop-perçu de loyer au motif que l'augmentation de leur loyer décidée par le bailleur à la suite de travaux d'amélioration était irrégulière ;

Attendu que l'OPH Chartres Habitat fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen, que selon l'article 44 quater de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le bailleur qui envisage d'engager une opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives est tenu de mener une concertation qui doit être réalisée dans le cadre du conseil de concertation locative s'il en existe un, que l'arrêt constate que cette procédure a été respectée par l'Office public de Chartres habitat, si bien qu'en se fondant sur l'absence d'accord individuel des locataires recueilli dans les conditions de l'article 42 de la loi précitée, la cour d'appel a violé par fausse application l'article 42 et, par refus d'application, l'article 44 quater de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'outre la consultation obligatoire prévue par l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986, l'OPH Chartres Habitat avait procédé à la consultation individuelle facultative des locataires, prévue par l'article 42 de cette loi, dans

sa rédaction alors applicable et constaté que la majorité requise de 9 locataires sur 16 n'avait pas été atteinte, la cour d'appel en a exactement déduit que l'augmentation des loyers consécutive à la réalisation des travaux n'avait pas été approuvée et que les locataires étaient fondés à obtenir la restitution des sommes indûment perçues par l'OPH Chartres Habitat ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé

PAR CES MOTIFS :

DECLARE IRRECEVABLE le pourvoi A 12-16. 953 ;

REJETTE le pourvoi M 13-11. 723 ;

Condamne l'OPH Chartres Habitat aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne l'OPH Chartres Habitat à payer aux consorts X..., Z..., A..., B..., à Mmes C..., H... et à M. D...la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de l'OPH Chartres Habitat ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyen produit au pourvoi n° M 13-11. 723 par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour l'Office de l'habitat de Chartres-Chartres habitat.

Ce moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné l'OFFICE PUBLIC D'HABITAT « CHARTRES HABITAT » à payer aux époux X..., à Madame F..., aux époux Z..., aux époux B..., à Monsieur D..., à Madame G...et aux époux A..., les sommes qu'il détermine à titre de trop-perçu de loyers pour la période de décembre 2006 au 31 août 2011 ;

AUX MOTIFS QU'en ce qui concerne la concertation avec les représentants des locataires prévue à l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986, celle-ci a, conformément aux dispositions de cet article, été réalisée dans le cadre du conseil de concertation locative, ainsi qu'en attestent les procès-verbaux de ce conseil en date des 22 mars et 23 juin 2005 ; que selon les dispositions de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986, dans leur rédaction applicable aux faits litigieux, les bailleurs peuvent, en l'absence d'accords collectifs portant notamment sur les loyers conclus avec une ou des associations de locataires « proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors qu'ils ont été approuvés par écrit par la majorité des locataires, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification individuelle par le bailleur » ; qu'en l'espèce, l'OPH CHARTRES HABITAT n'établit pas que la consultation à laquelle il a procédé entre les 20 mai et 17 juin 2005, ait donné lieu à une approbation de l'augmentation des loyers envisagée, soit « 21, 38 % environ », par la majorité des locataires, puisque selon les pièces qu'il communique, sur seize locataires concernés, seuls dix ont répondu, dont trois de façon négative, alors, au surplus, que trois seulement ont approuvé sans restriction le programme de travaux ; que la majorité requise de 9 votes favorables sur 16 n'a donc pas été atteinte alors que contrairement à ce que prétend l'OPH CHARTRES HABITAT et à ce qu'il a indiqué dans sa « lettre-questionnaire » du 18 mai 2005, l'article 42 susvisé, dans sa rédaction antérieure à la loi du 25 mars 2009, exige une « approbation par écrit par la majorité des locataires », de sorte qu'une absence de réponse ne peut tenir lieu de vote favorable ; qu'à défaut d'approbation par la majorité des locataires, les consorts X...ont fondés à invoquer l'irrégularité de l'augmentation de loyer qui leur a été appliquée à compter du 1er décembre 2006 ainsi que son inopposabilité à leur égard et, en conséquence, à obtenir la restitution des sommes qu'ils ont versée en trop en vertu de celle-ci ;

ALORS QUE, selon l'article 44 quater de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le bailleur qui envisage d'engager une opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives est tenu de mener une concertation qui doit être réalisée

dans le cadre du conseil de concertation locative s'il en existe un ; que l'arrêt constate que cette procédure a été respectée par l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE CHARTRES & CHARTRES HABITAT-, si bien qu'en se fondant sur l'absence d'accord individuel des locataires recueilli dans les conditions de l'article 42 de la loi précitée, la Cour d'appel a violé par fausse application l'article 42 et, par refus d'application, l'article 44 quater de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles , du 14 mars 2012