

Le : 10/07/2017

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 22 juin 2017**

**N° de pourvoi: 16-15743**

ECLI:FR:CCASS:2017:C300727

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Louvel (premier président), président**

Me Le Prado, SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 26 janvier 2016), que, par acte du 16 juin 2003, la SNCF a autorisé M. X..., l'un de ses agents, à occuper un appartement situé dans un immeuble qu'elle a vendu, le 12 décembre 2007, à la société ICF Habitat Sud-Est Méditerranée (la société ICF) ; qu'à la suite de la signature d'une convention avec l'Etat et de la réhabilitation de l'immeuble, la société ICF a procédé à la majoration du loyer et a appelé un supplément de loyer de solidarité ; que, M. X... ayant refusé de régler le nouveau loyer, la société ICF lui a délivré un commandement de payer auquel il a formé opposition ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société ICF fait grief à l'arrêt d'annuler le commandement et de rejeter sa demande en paiement, alors, selon le moyen :

1°/ que le logement fourni par un employeur à son salarié à titre d'accessoire du contrat de travail, est celui qui est mis à la disposition du salarié en raison de ses fonctions et pour en faciliter l'exercice si bien qu'en se bornant à affirmer, pour décider que le logement mis à la disposition de M. X... par la SNCF constituait un accessoire de son contrat de travail,

que les parties avaient expressément visé cette qualification et exclu l'application des dispositions du code civil et de la législation spéciale sur les loyers, et que le contrat conférait au propriétaire des prérogatives exorbitantes du droit commun, notamment concernant la rupture du contrat, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si l'occupation du logement n'avait nullement été concédée à M. X... pour faciliter l'exercice de ses fonctions, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

2°/ que la fourniture, par l'employeur, d'un logement à titre d'accessoire du contrat de travail constitue un avantage en nature, soumis à cotisations sociales de sorte qu'en se bornant à affirmer que, pour décider que le logement mis à la disposition de M. X... par la SNCF constituait un accessoire de son contrat de travail, que les parties avaient expressément visé cette qualification et exclu l'application des dispositions du code civil et de la législation spéciale sur les loyers, et que le contrat conférait au propriétaire des prérogatives exorbitantes du droit commun, notamment concernant la rupture du contrat, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si la fourniture de ce logement avait été soumise à cotisations sociales, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

3°/ que le supplément de loyer prévu en application de l'article L. 411-3 du même code étant exigible en vertu d'une prérogative de puissance publique dérogeant aux dispositions de droit commun du louage, il peut être imposé à un salarié, au profit duquel un logement avait préalablement été mis à sa disposition par son employeur à titre d'accessoire à son contrat de travail, après la vente de l'immeuble à une société d'habitations à loyer modéré ayant signé une convention d'aide personnalisée au logement avec l'État si bien qu'en décidant néanmoins que la société ICF n'était pas fondée à solliciter le paiement par M. X... d'un supplément de loyer de solidarité, motif pris que le logement mis à la disposition de celui-ci par la SNCF constituait un accessoire de son contrat de travail, la cour d'appel a violé les articles 1134 du code civil, L. 353-7 et L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation ;

4°/ que si les termes du contrat de bail auquel le locataire était partie avant la vente de l'immeuble, demeurent opposables à la société d'habitations à loyer modéré acquéreur, lorsque le locataire refuse la nouvelle proposition de bail qui lui est faite, il n'en résulte pas, pour autant, l'exclusion de la réglementation d'ordre public sur le supplément de loyer de solidarité de sorte qu'en retenant néanmoins que les dispositions de l'article L. 353-7, alinéa 2, du code de la construction et de l'habitation justifiaient l'exclusion de l'application de la réglementation d'ordre public sur le supplément de loyer de solidarité au profit de celle des stipulations du contrat de M. X..., en cours au moment de la vente de l'immeuble à la société ICF, la cour d'appel a violé l'article L. 353-7 du code de la construction et de l'habitation ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le contrat stipulait que l'attribution du logement ne constituait à aucun titre une location relevant du code civil et de la législation spéciale sur les loyers mais n'était consentie qu'à titre d'accessoire du contrat de travail, que le logement était réservé aux agents en activité de service et que la SNCF avait le droit de mettre fin à toute époque et sans indemnité à cette attribution au cas où l'agent viendrait à cesser ses fonctions, la cour d'appel, qui a souverainement recherché la commune intention des parties, a exactement déduit, de ces seuls motifs, sans être tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, que M. X... n'était pas titulaire d'un bail et que les dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité ne lui étaient pas applicables ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que la société ICF fait grief à l'arrêt de la condamner à payer à M. X... des dommages-intérêts ;

Mais attendu que le rejet du premier moyen rend sans portée le moyen tiré d'une cassation par voie de conséquence ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société ICF Habitat Sud-Est Méditerranée aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société ICF Habitat Sud-Est Méditerranée et la condamne à payer à M. X... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le

président en son audience publique du vingt-deux juin deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour la société ICF Sud-Est Méditerranée d'HLM

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir annulé le commandement de payer délivré par la société ICF à M. X... le 17 septembre 2012 et d'avoir débouté la société ICF de sa demande en paiement contre M. X...,

## AUX MOTIFS PROPRES QUE

« C'est par une juste appréciation des circonstances de la cause et après avoir répondu aux moyens développés en fait et en droit par les parties, que le premier juge a, sur le fondement de l'article 1134 du code civil, annulé le commandement de payer et débouté ICF Habitat Sud-Est Méditerranée de ses demandes, après avoir constaté que la location dont M. X... était bénéficiaire depuis le 16 juin 2003, pour avoir été consentie par son employeur, la SNCF, comme accessoire à son contrat de travail, dérogeait expressément aux dispositions du code civil et de la législation spéciale sur les loyers, dérogation s'expliquant par ce caractère accessoire au contrat de travail et par les prérogatives exorbitantes de droit commun que le propriétaire se réservait, notamment concernant la rupture du contrat, le contrat précisant expressément que la convention est soumise aux dispositions générales reprises dans la réglementation SNCF en vigueur ainsi qu'à toutes autres les complétant ou les remplaçants » ;

De plus, les dispositions de l'article L 353-7 du code de la construction et de l'habitation, visées par l'appelante prévoient, à l'alinéa 2, que si le locataire refuse la nouvelle proposition de bail, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours, ceci ayant pour effet de le priver du droit à l'aide personnalisée au logement » ;

Concernant la location du garage, pour lequel ICF Habitat Sud-Est Méditerranée a délivré un préavis au locataire pour le 21 août 2013, l'assujettissement de cette location à l'occupation du logement ne permet pas de faire droit à la demande de restitution formée par M. X..., demande dont celui-ci est débouté » ;

Le jugement déféré doit être confirmé [...] »,

## ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE

« Il résulte des pièces versés aux débats que le 12 juin 2003 M. X... a signé et accepté une “ offre de logement à un agent “ émanant de la division des ressources humaines de la SNCF, agence Logement, et précisant que “ comme suite à la demande de logement (qu’il a) formulée, il peut être mis à (sa) disposition le logement désigné ci-après, soit un T4 sis au 4ème étage du ...à Marseille 1er, pour un loyer principal par mois de 337, 50 euros et 81, 21 euros de charges “ ; Au verso de cette offre figure le texte suivant, sous le titre :

” Engagement d’occupation accessoire au contrat de travail “ :

” M. X..., immatriculation SNCF 5510471 T est autorisé par la SNCF à occuper à usage d’habitation les locaux ci-après désignés (...) moyennant une redevance mensuelle en principal de 337, 50 euros “ ;

Sur la même page, au chapitre des conditions générales, M. X... ” reconnaît que l’attribution du logement qui lui est faite ne constitue, à aucun titre, une location relevant du code civil et de la législation spéciale sur les loyers, mais qu’elle ne lui a été consentie qu’à titre d’accessoire du contrat de travail passé avec la SNCF “ et “ que ledit logement étant réservé aux agents en activité de service, la SNCF aura le droit de mettre fin à toute époque et sans indemnité à la présente occupation au cas où le soussigné viendrait à cesser ses fonctions pour quelque cause que ce soit. Un préavis de trois mois pourra cependant être donné à l’occupant par LRAR, sous réserve de le reloger, dans le cas où l’immeuble devrait être vendu ou réhabilité “ ;

Le 1er juin 2005 M. X... signait avec la SFCL un “ contrat de location garage “ “ assujetti à l’occupation d’un logement au ...13001 MARSEILLE “ “ consenti pour une durée équivalente à celle de l’engagement d’occupation du logement “ ;

La mise à disposition du logement en cause ci-dessus rappelée est clairement et expressément faite, par le contrat signé entre la SNCF et son agent M. X..., en tant qu’accessoire du contrat de travail dépendant de celui-ci, moyennant une redevance précisée et révisable annuellement en fonction de la variation de l’indice national du coût de la construction, et non comme un bail ou une mise à disposition indépendante de l’activité professionnelle de M. X..., la vie du contrat dépendant clairement, dans l’esprit des deux parties signataires, de la vie professionnelle de l’occupant ;

Le contrat de location du garage signé deux ans plus tard est lui aussi soumis conventionnellement au sort du contrat de mise à disposition du logement, et par conséquent aux aléas de la vie professionnelle du bénéficiaire ;

En vertu de l'article 1134 du code civil les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, elles ne peuvent être révoquées ou modifiées que de leur consentement mutuel ;

La SNCF ne pouvait donc pas vendre l'immeuble ou se séparer de la gestion de l'immeuble sans donner le congé prévu en ce cas par le contrat, sous réserve d'un préavis de trois mois et de mise à disposition d'un autre logement, ni son successeur modifier unilatéralement les conditions de la mise à disposition alors que M. X... demeurait en poste ;

C'est d'ailleurs ce qui a été entendu par la société ICF elle-même dans un premier temps puisque par lettre du 29 novembre 2007 elle indique à M. X... qu'ensuite de la cession qui lui a été faite de l'immeuble, elle devient son " interlocuteur ", que " le prix du loyer restera inchangé " ;

Par lettre du 9 mai 2011, soit trois ans et demi plus tard, la société ICF change toutefois de position en indiquant à M. X... que " venant aux droits de la société Novedis, et ce depuis le 1er janvier 2008 " elle " ne peut cautionner davantage le bail verbal " le liant selon elle à cette société, et le somme, sous la menace d'une procédure judiciaire, de " régulariser (sa) situation d'occupant sans droit ni titre par la signature d'un contrat de location logement et la signature du contrat parking couvert " ;

Il convient de faire droit à l'opposition au commandement délivré le 17 septembre 2012 à M. X..., de dire ce commandement nul comme se fondant sur une redevance ou un loyer non conforme à ce que prévoyait le contrat de mise à disposition du logement accessoire au contrat de travail, et de rejeter en conséquence les demandes reconventionnelles de la société ICF [...] » ;

ALORS QUE le logement fourni par un employeur à son salarié à titre d'accessoire du contrat de travail, est celui qui mis à la disposition du salarié en raison de ses fonctions et pour en faciliter l'exercice si bien qu'en se bornant à affirmer, pour décider que le logement mis à la disposition de M. X... par la SNCF constituait un accessoire de son contrat de travail, que les parties avaient expressément visé cette qualification et exclu l'application des dispositions du code civil et de la législation spéciale sur les loyers, et que le contrat conférait au propriétaire des prérogatives exorbitantes du droit commun, notamment concernant la rupture du contrat, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si l'occupation du logement n'avait nullement été concédée à M. X... pour faciliter l'exercice de ses fonctions, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil,

ALORS, AU SURPLUS, QUE la fourniture, par l'employeur, d'un logement à titre d'accessoire du contrat de travail constitue un avantage en nature, soumis à cotisations sociales de sorte qu'en se bornant à affirmer que, pour décider que le logement mis à la disposition de M. X... par la SNCF constituait un accessoire de son contrat de travail, que les parties avaient expressément visé cette qualification et exclu l'application des dispositions du code civil et de la législation spéciale sur les loyers, et que le contrat

conférait au propriétaire des prérogatives exorbitantes du droit commun, notamment concernant la rupture du contrat, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si la fourniture de ce logement avait été soumise à cotisations sociales, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

ALORS, EN TOUT ÉTAT DE CAUSE, QUE le supplément de loyer prévu en application de l'article L. 411-3 du même code étant exigible en vertu d'une prérogative de puissance publique dérogeant aux dispositions de droit commun du louage, il peut être imposé à un salarié, au profit duquel un logement avait préalablement été mis à sa disposition par son employeur à titre d'accessoire à son contrat de travail, après la vente de l'immeuble à une société d'habitations à loyer modéré ayant signé une convention d'aide personnalisée au logement avec l'État si bien qu'en décidant néanmoins que la société ICF n'était pas fondée à solliciter le paiement par M. X... d'un supplément de loyer de solidarité, motif pris que le logement mis à la disposition de celui-ci par la SNCF constituait un accessoire de son contrat de travail, la cour d'appel a violé les articles 1134 du code civil, L 353-7 et L 441-3 du code de la construction et de l'habitation,

ALORS QUE si les termes du contrat de bail auquel le locataire était partie avant la vente de l'immeuble, demeurent opposables à la société d'habitations à loyer modéré acquéreur, lorsque le locataire refuse la nouvelle proposition de bail qui lui est faite, il n'en résulte pas, pour autant, l'exclusion de la réglementation d'ordre public sur le supplément de loyer de solidarité de sorte qu'en retenant néanmoins que les dispositions de l'article L 353-7, alinéa 2, du code de la construction et de l'habitation justifiaient l'exclusion de l'application de la réglementation d'ordre public sur le supplément de loyer de solidarité au profit de celle des stipulations du contrat de M. X..., en cours au moment de la vente de l'immeuble à la société ICF, la cour d'appel a violé l'article L 353-7 du code de la construction et de l'habitation.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir condamné la société ICF à payer à M. X... la somme de 1. 800 euros à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « C'est par une juste appréciation des circonstances de la cause et après avoir répondu aux moyens développés en fait et en droit par les parties, que le premier juge a, sur le fondement de l'article 1134 du code civil, annulé le commandement de payer et débouté ICF Habitat Sud-Est Méditerranée de ses demandes, après avoir constaté que la location dont M. X... était bénéficiaire depuis le 16 juin 2003, pour avoir été consentie par son employeur, la SNCF, comme accessoire à son contrat de travail, dérogeait expressément aux dispositions du code civil et de la législation spéciale sur les loyers, dérogation s'expliquant par ce caractère accessoire au contrat de travail et par les prérogatives exorbitantes de droit commun que le propriétaire se réservait, notamment concernant la rupture du contrat, le contrat précisant expressément que la convention est soumise aux dispositions générales reprises dans la réglementation SNCF

en vigueur ainsi qu'à toutes autres les complétant ou les remplaçants ;

De plus, les dispositions de l'article L 353-7 du code de la construction et de l'habitation, visées par l'appelante prévoient, à l'alinéa 2, que si le locataire refuse la nouvelle proposition de bail, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours, ceci ayant pour effet de le priver du droit à l'aide personnalisée au logement ;

Concernant la location du garage, pour lequel ICF Habitat Sud-Est Méditerranée a délivré un préavis au locataire pour le 21 août 2013, l'assujettissement de cette location à l'occupation du logement ne permet pas de faire droit à la demande de restitution formée par M. X..., demande dont celui-ci est débouté ;

Le jugement déféré doit être confirmé, aucun élément ne justifiant l'augmentation de la demande de dommages-intérêts comme sollicité par M. X... » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « Il résulte des pièces versés aux débats que le 12 juin 2003 M. X... a signé et accepté une " offre de logement à un agent " émanant de la division des ressources humaines de la SNCF, agence Logement, et précisant que " comme suite à la demande de logement (qu'il a) formulée, il peut être mis à (sa) disposition le logement désigné ci-après, soit un T4 sis au 4ème étage du ...à Marseille 1er, pour un loyer principal par mois de 337, 50 euros et 81, 21 euros de charges " ; Au verso de cette offre figure le texte suivant, sous le titre :

" Engagement d'occupation accessoire au contrat de travail " :

" M. X..., immatriculation SNCF 5510471 T est autorisé par la SNCF à occuper à usage d'habitation les locaux ci-après désignés (...) moyennant une redevance mensuelle en principal de 337, 50 euros " ;

Sur la même page, au chapitre des conditions générales, M. X... " reconnaît que l'attribution du logement qui lui est faite ne constitue, à aucun titre, une location relevant du code civil et de la législation spéciale sur les loyers, mais qu'elle ne lui a été consentie qu'à titre d'accessoire du contrat de travail passé avec la SNCF " et " que ledit logement étant réservé aux agents en activité de service, la SNCF aura le droit de mettre fin à toute époque et sans indemnité à la présente occupation au cas où le soussigné viendrait à cesser ses fonctions pour quelque cause que ce soit. Un préavis de trois mois pourra cependant être donné à l'occupant par LRAR, sous réserve de le reloger, dans le cas où l'immeuble devrait être vendu ou réhabilité " ;

Le 1er juin 2005 M. X... signait avec la SFCI un " contrat de location garage " " assujetti à l'occupation d'un logement au ...13001 MARSEILLE " " consenti pour une durée équivalente à celle de l'engagement d'occupation du logement " ;



La mise à disposition du logement en cause ci-dessus rappelée est clairement et expressément faite, par le contrat signé entre la SNCF et son agent M. X..., en tant qu'accessoire du contrat de travail dépendant de celui-ci, moyennant une redevance précisée et révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, et non comme un bail ou une mise à disposition indépendante de l'activité professionnelle de M. X..., la vie du contrat dépendant clairement, dans l'esprit des deux parties signataires, de la vie professionnelle de l'occupant ;

Le contrat de location du garage signé deux ans plus tard est lui aussi soumis conventionnellement au sort du contrat de mise à disposition du logement, et par conséquent aux aléas de la vie professionnelle du bénéficiaire ;

En vertu de l'article 1134 du code civil les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, elles ne peuvent être révoquées ou modifiées que de leur consentement mutuel ;

La SNCF ne pouvait donc pas vendre l'immeuble ou se séparer de la gestion de l'immeuble sans donner le congé prévu en ce cas par le contrat, sous réserve d'un préavis de trois mois et de mise à disposition d'un autre logement, ni son successeur modifier unilatéralement les conditions de la mise à disposition alors que M. X... demeurait en poste ;

C'est d'ailleurs ce qui a été entendu par la société ICF elle-même dans un premier temps puisque par lettre du 29 novembre 2007 elle indique à M. X... qu'ensuite de la cession qui lui a été faite de l'immeuble, elle devient son " interlocuteur ", que " le prix du loyer restera inchangé " ;

Par lettre du 9 mai 2011, soit trois ans et demi plus tard, la société ICF change toutefois de position en indiquant à M. X... que " venant aux droits de la société Novedis, et ce depuis le 1er janvier 2008 " elle " ne peut cautionner davantage le bail verbal " le liant selon elle à cette société, et le somme, sous la menace d'une procédure judiciaire, de " régulariser (sa) situation d'occupant sans droit ni titre par la signature d'un contrat de location logement et la signature du contrat parking couvert " ;

Il convient de faire droit à l'opposition au commandement délivré le 17 septembre 2012 à M. X..., de dire ce commandement nul comme se fondant sur une redevance ou un loyer non conforme à ce que prévoyait le contrat de mise à disposition du logement accessoire au contrat de travail, et de rejeter en conséquence les demandes reconventionnelles de la société ICF ;

Au titre des différents tracasseries et du préjudice moral subi par M. X... ensuite de la remise en cause de son droit à la jouissance du logement, il convient de lui allouer une somme de 1.800 euros à titre de dommages-intérêts [...] » ;

ALORS QUE la cassation entraîne, sans qu'il y ait lieu à une nouvelle décision, l'annulation par voie de conséquence de toute décision qui est la suite, l'application ou l'exécution du jugement cassé ou qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire, si bien que la cassation, à intervenir sur le premier moyen, des chefs de l'arrêt ayant annulé le commandement de payer délivré par la société ICF à M. X... le 17 septembre 2012 et débouté la société ICF de sa demande en paiement contre M. X..., entraînera, par voie de conséquence, l'annulation du chef de l'arrêt ayant condamné la société ICF à payer à M. X... la somme de 1. 800 euros à titre de dommages-intérêts, et ce, en application de l'article 625 du code de procédure civile. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 26 janvier 2016