

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 16 mars 2017

N° de pourvoi: 16-12.773

ECLI:FR:CCASS:2017:C300310

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Marc Lévis, SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, 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 (Paris, 29 octobre 2015), rendu sur renvoi après cassation (Civ. 3e, 12 mars 2014, pourvoi n° 13-14. 403), que la société Efidis, venant aux droits de la société Sageco, propriétaire d'un appartement donné à bail à M. et Mme X..., les a assignés en paiement d'une certaine somme au titre d'un arriéré de loyer et de supplément de loyer de solidarité ainsi qu'en résiliation de bail et expulsion ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche, du pourvoi principal, qui est recevable :

Attendu que la société Efidis fait grief à l'arrêt de limiter la condamnation de M. et Mme X... au paiement d'une somme de 4 962, 43 euros au titre du supplément de loyer de solidarité de l'année 2014, alors, selon le moyen, qu'à défaut de communication par le locataire de ses avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant de calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer, l'organisme d'habitation à loyer modéré liquide le supplément de loyer en faisant application d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources égal à la valeur maximale prévue par l'article R. 441-26 et du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer fixé par décret selon les zones géographiques tenant compte du marché locatif ; qu'en l'espèce, le montant du surloyer dû par M. et Mme X... pour l'année 2014 s'établissait en conséquence à 69, 70 (surface de l'appartement) x 2, 67 (montant sur surloyer par m²) x 14, 90 (coefficient de dépassement du plafond de ressources) = 2 772, 88 euros mensuels x

onze mois = 30 591, 13 euros ; qu'en déterminant le montant du surloyer dû par M. et Mme X... en application des dispositions de l'article R. 441-20-1 prévoyant un plafond du montant de supplément de loyer de solidarité par m² habitable pour les locataires de logements dont les ressources excédaient, au cours du bail, d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution des logements à loyer modéré, la cour d'appel a violé, par refus d'application, les articles L. 441-8, L. 441-9 et R. 441-26 du code de la construction et de l'habitation et, par fausse application, les articles L. 441-3, L. 441-4 et R. 441-20-1 du même code ;

Mais attendu que, la seule sanction du défaut de communication par le locataire du montant de ses ressources annuelles consistant en l'application, pour la détermination du supplément de loyer de solidarité, d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources à sa valeur maximale, la cour d'appel a exactement retenu que le plafonnement prévu par l'article L. 441-4, alinéa 2, du code de la construction et de l'habitation était applicable au supplément de loyer de solidarité ainsi liquidé ;

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

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de les condamner à payer un arriéré de loyer et de charges locatives résultant de l'application de la convention ;

Mais attendu qu'en retenant que le loyer dû par M. et Mme X... devait être calculé par application des seules dispositions de la convention conclue le 23 février 2003 entre l'Etat et la société Sageco, la cour d'appel de renvoi a statué en conformité de l'arrêt de cassation qui l'avait saisie ;

D'où il suit que le moyen, qui appelle la Cour de cassation à revenir sur la doctrine affirmée par son précédent arrêt, est irrecevable ;

Mais sur le moyen unique, pris en sa seconde branche du pourvoi principal, qui est recevable :

Vu l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi du 24 mars 2014 ;

Attendu que, pour limiter à une certaine somme le montant du supplément de loyer de solidarité de l'année 2014, l'arrêt retient qu'il ressort des dispositions de l'article R. 441-20-1 du code de la construction et de l'habitation que le supplément de loyer de solidarité fait l'objet d'un plafonnement dont le montant est revalorisé chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 et qu'il résulte de l'application de ce texte, compte tenu de la

superficie du logement donné à bail et du montant du loyer principal, que le supplément de loyer de solidarité de M. et Mme X... doit être plafonné ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'article 100 de la loi du 24 mars 2014, entrée en vigueur le 27 mars 2014, a abrogé le deuxième alinéa de l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation relatif au plafonnement du supplément de loyer de solidarité selon le prix du loyer principal par mètre carré de surface habitable, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne M. et Mme X... à payer à la société Efidis la somme de 4 962, 43 euros au titre du supplément de loyer de solidarité de l'année 2014, l'arrêt rendu le 29 octobre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Paris, autrement composée ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses 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 partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Lévis, avocat aux Conseils, pour la société Efidis, demanderesse au pourvoi principal.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR limité la condamnation de M. et Mme X... à payer à la société Efidis la somme de 4. 962, 43 € au titre des surloyers de l'année 2014 ;

AUX MOTIFS QUE la société Efidis réclame aux époux X... une somme de 30. 616, 13 € au titre des surloyers relatifs à l'année 2014 ; qu'elle justifie avoir adressé, pour l'année 2014, deux lettres recommandées distinctes, le 19 mai 2014, à M. et Mme X... pour les informer qu'à défaut de retourner le questionnaire relatif à leurs ressources qui leur avait été envoyé, le loyer de solidarité serait liquidé à la valeur maximale mentionnée à l'article L. 441-8 du code de la construction et de l'habitation et qu'en outre, une indemnité

forfaitaire de 25 € serait perçue (...) ; qu'il ressort des dispositions de l'article R. 441-20-1 du code de la construction et de l'habitation que le surloyer de solidarité fait l'objet d'un plafonnement, dont le montant est revalorisé chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ; qu'il s'ensuit que le loyer hors charges augmenté du surloyer exigible des époux X... ne pouvait excéder pour l'année 2014, compte tenu de la superficie de l'appartement qui est de 69, 70 m², la somme totale de 1. 607, 97 € (69, 70 m² x 23, 07 €) ; qu'il ressort des quittances versées aux débats que le loyer mensuel pour l'année 2011 était de 1. 160, 41 € et, pour le mois de décembre, compte tenu de la date de départ des époux X..., de 37, 43 euros ; qu'il s'ensuit que le surloyer plafonné exigible pour les mois de janvier à novembre 2014 s'élève à la somme de 4. 923, 16 € (1. 607, 97 – 1. 160, 41 x 11) et doit être réduit à due proportion pour le mois de décembre 2014, à la somme de 14, 27 €, soit pour l'année 2014 une somme de 4. 937, 43 € (4. 923, 16 + 14, 27 €), à laquelle il convient d'ajouter l'indemnité forfaitaire de 25 €, soit un montant total de 4. 962, 43 € ; que, par suite, les époux X... seront condamnés à payer à la société Efidis la somme de 4. 962, 43 € au titre des surloyers de l'année 2014 ;

1°/ ALORS QUE, à défaut de communication par le locataire de ses avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant de calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer, l'organisme d'habitation à loyer modéré liquide le supplément de loyer en faisant application d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources égal à la valeur maximale prévue par l'article R. 441-26 et du montant par mètre carré habitable du supplément de loyer fixé par décret selon les zones géographiques tenant compte du marché locatif ; qu'en l'espèce, le montant du surloyer dû par M. et Mme X... pour l'année 2014 s'établissait en conséquence à 69, 70 (surface de l'appartement) x 2, 67 (montant sur surloyer par m²) x 14, 90 (coefficient de dépassement du plafond de ressources) = 2. 772, 88 € mensuels x 11 mois = 30. 591, 13 € ; qu'en déterminant le montant du surloyer dû par M. et Mme X... en application des dispositions de l'article R. 441-20-1 prévoyant un plafond du montant de supplément de loyer de solidarité par m² habitable pour les locataires de logements dont les ressources excédaient, au cours du bail, d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution des logements à loyer modéré, la cour d'appel a violé, par refus d'application, les articles L. 441-8, L. 441-9 et R. 441-26 du code de la construction et de l'habitation et, par fausse application, les articles L. 441-3, L. 441-4 et R. 441-20-1 du même code ;

2°/ ALORS QUE, subsidiairement, aux termes de l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation, « le montant du supplément de loyer de solidarité est ... obtenu en appliquant le coefficient de dépassement du plafond de ressources au supplément de loyer de référence du logement. Le montant est également plafonné lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal, il excède 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer. Le programme local de l'habitat peut porter ce plafond jusqu'à 35 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer » ; que le plafonnement du montant du supplément de loyer de solidarité prévu par l'alinéa 2 de cet article, applicable « lorsque, cumulé avec le montant du loyer principal il excède (ait), par mètre carré de surface habitable », le plafond fixé par l'article R. 441-20-1, a été supprimé par la loi Alur du 24 mars 2014 ;

qu'en plafonnant le surloyer dû par M. et Mme X... compte tenu de la superficie de

l'appartement, la cour d'appel a violé les articles L. 441-4 et R. 441-20-1 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction résultant de la loi du 24 mars 2014.

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde, Buk-Lament et Robillot, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X..., demandeurs au pourvoi incident.

M. et Mme X... font grief à l'arrêt attaqué de les avoir condamnés à payer à la société Efidis la somme de 29. 238, 62 euros au titre des arriérés de loyers et des charges locatives sur la période allant de 2006 au 1er décembre 2014, date à laquelle ils ont quitté les lieux, avec intérêts de droit à compter du 21 avril 2011, date de l'assignation valant sommation de payer devant le tribunal d'instance de Courbevoie, sur la somme de 11. 994, 41 euros et de la date de l'arrêt pour le surplus ;

AUX MOTIFS QUE sur les sommes réclamées par la société Efidis au titre des loyers proprement dits (29. 238, 62 euros), la société Efidis fait valoir que les sommes réclamées au titre des loyers proprement dits ont été calculées en respectant strictement les dispositions de la convention conclue par la société SAGECO avec l'Etat en 2003 et les décisions du conseil d'administration fixant le montant des loyers et que ces sommes sont parfaitement justifiées au vu des pièces versées aux débats ; que les consorts X... exposant que la convention signée par la société SAGECO avec l'Etat en 2003 n'est pas applicable aux relations contractuelles entre eux-mêmes et la société Efidis, en application des dispositions de l'article L. 353-8 du code de la construction et de l'habitation qui disposent que la convention ne s'applique de plein droit, à compter de l'achèvement des travaux, à tous les locataires et occupants de l'immeuble que « si les travaux d'amélioration incombant au bailleur sont justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité » ; qu'il résulte des dispositions de l'article L. 353-17 du code de la construction et de l'habitation que les conventions concernant les logements mentionnés à l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire ceux des sociétés HLM, prennent effet à la date de leur signature ; que les travaux de remise en état d'un immeuble sont nécessairement justifiés par des considérations de sécurité, de salubrité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité ; qu'il s'ensuit que la convention signée par la société SAGECO avec l'Etat en 2003 est applicable aux relations contractuelles entre la société Efidis et les consorts X... ; qu'en outre, cette convention, en ce qu'elle touche à l'ordre public, fait obstacle, une fois les travaux de remise en état achevés, au maintien des conventions antérieurement conclues entre le bailleur social et les locataires ; que les loyers dus par les consorts X... doivent, de ce fait, être calculés par application des seules dispositions de la convention conclue en 2003, dont les articles 9 bis et 10 prévoient que le loyer maximum applicable aux logements occupés par des locataires dont les revenus excèdent les plafonds de ressources prévus par le Code de la construction et de l'habitation ou n'ayant pas fourni d'informations sur le niveau de leurs ressources est fixé à 11, 97 euros par m² de surface utile par mois, et précisent que ce montant est révisable chaque année entre le 1er janvier et le 1er juillet au cours du contrat de location ; qu'il est constant que les époux X... occupaient les lieux lors du conventionnement de l'immeuble et n'ont jamais communiqué à leur bailleur le montant de leurs revenus, que le loyer maximum prévu par la convention leur était, dès lors, applicable ; que la surface utile utilisée pour le calcul des loyers et déterminée en application des dispositions de la convention, par majoration de la surface utile de 70 m², au moyen d'un coefficient de 0, 9795 ne fait l'objet d'aucune contestation ; que les décomptes de loyers et de charges locatives versés aux débats par la société Efidis pour la période de 2006 à 2014, accompagnés des décisions des conseils

d'administration fixant les revalorisations des loyers, font apparaître que les sommes réclamées, qui sont parfaitement intelligibles, contrairement à ce qui est soutenu par les époux X..., ont été établies en conformité avec les dispositions de la convention, et sont justifiées ; que, par suite, les époux X... seront condamnés à payer à la société Efidis une somme de 29. 238, 62 euros au titre des arriérés de loyers et de charges locatives sur la période allant de 2006 au 1er décembre 2014, date à laquelle ils ont quitté les lieux, avec intérêts de droit à compter du 21 avril 2011, date de l'assignation valant sommation de payer devant le tribunal d'instance de Courbevoie, sur la somme de 11. 994, 41 euros, et de la date de l'arrêt pour le surplus ; que les époux X... seront déboutés de leur demande visant à ce qu'il soit enjoint à la société Efidis de produire un décompte détaillé des loyers dus et des charges forfaitisées conforme aux principes de calcul retenus dans la fixation pour la période antérieure et sur la base de l'accord conclu entre les parties le 29 juillet 1999, pour les années 2012 à 2014, les décomptes de loyers produits par la société bailleuse étant explicites, et comme il a été dit ci-avant, la convention signée en 2003, en ce qu'elle touche à l'ordre public faisant obstacle, une fois les travaux de remise en état achevés, au maintien des conventions antérieurement conclues entre le bailleur social et les locataires ; que la compensation sera ordonnée entre la créance de loyers et charges de la société Efidis à l'encontre des époux X... et celles que ces derniers détiennent sur cette même société du fait de la condamnation prononcée par la Cour de cassation au profit des époux X... en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, s'agissant de créances réciproques connexes ; que sur la demande de dommages et intérêts formée par la société Efidis (15. 000 euros), les solutions retenues dans le cadre du présent litige, quant aux sommes réclamées au titre des surloyers par la société Efidis, emportent rejet de cette demande ; que sur la demande de dommages et intérêts formée par les époux X... en réparation de leur préjudice moral (2. 500 euros), les solutions retenues dans le cadre du présent litige emportent rejet de cette demande ;

1°) ALORS QUE le juge ne peut statuer par voie de simple affirmation sans préciser sur quels éléments de preuve il fonde sa décision ; qu'en retenant, pour juger que la convention conclue par la société bailleuse avec l'Etat en 2003 était applicable de plein droit à ses relations contractuelles avec les consorts X..., que cette dernière avait procédé à des travaux de remise en état de l'immeuble, et qu'une fois ces travaux achevés, la convention précitée de 2003 faisait obstacle au maintien des conventions antérieurement conclues avec les preneurs, sans préciser sur quel élément de preuve elle se fondait pour constater l'existence de tels travaux, la cour d'appel a privé sa décision de motifs et a ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS à titre subsidiaire QUE par dérogation aux dispositions de l'article L. 353-7 du code de la construction et de l'habitation qui subordonne l'application des conditions de la convention conclue entre l'Etat et une société anonyme d'habitation à loyer modéré aux baux en cours de validité à l'acceptation par les preneurs d'un bail conforme aux conditions de cette convention, il résulte de l'article L. 353-8 du même code que les dispositions d'une telle convention s'appliquent de plein droit à tous les locataires et occupants de l'immeuble si les travaux d'amélioration incombant au bailleur, conformément aux dispositions de l'article L. 353-2, sont justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, et ce, à compter de la date d'achèvement des travaux ; qu'en se bornant, pour juger que la convention signée par la société bailleuse avec l'Etat en 2003 était applicable de plein droit aux relations contractuelles avec les consorts X... et qu'elle faisait obstacle au maintien des conventions antérieurement conclues entre eux, à affirmer que les travaux de remise en

état auxquels la société bailleuse avait procédé étaient nécessairement justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, sans préciser en quoi ces travaux consistaient et en quoi ils étaient concrètement justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 353-8 du code de la construction et de l'habitation ;

3°) ALORS à titre très subsidiaire QUE les juges du fond ne peuvent se contenter d'une motivation purement formelle et statuer par voie d'affirmation ; qu'en se bornant, pour juger que la convention signée par la société bailleuse avec l'Etat en 2003 était applicable de plein droit aux relations contractuelles avec les consorts X... et qu'elle faisait obstacle au maintien des conventions antérieurement conclues entre eux, à affirmer de façon péremptoire que les travaux de remise en état auxquels la société bailleuse avait procédé étaient nécessairement justifiés par des considérations de salubrité, de sécurité ou de mise aux normes minimales d'habitabilité, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de motivation et a ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°) ALORS à titre infiniment subsidiaire QU'en se bornant, pour condamner les époux X... à payer la somme de 29. 238, 62 euros au titre des arriérés de loyers et des charges locatives dus par ces derniers depuis 2006 sur le fondement des dispositions de la convention conclue entre la société bailleuse et l'Etat en 2003, à retenir que cette dernière était applicable de plein droit aux relations contractuelles entre la société Efidis et les consorts X... et qu'elle faisait obstacle, une fois les travaux achevés, au maintien des conventions antérieurement conclues, sans rechercher, comme elle y était invitée, si lesdits travaux étaient en l'espèce achevés et sans préciser la date de leur achèvement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 353-8 du code de la construction et de l'habitation.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 29 octobre 2015