25 mai 2023
Cour d'appel de Paris
RG n° 20/01403

Pôle 4 - Chambre 3

Texte de la **décision**

Entête

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRET DU 25 MAI 2023

(n° , 2 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/01403 - N° Portalis 35L7-V-B7E-CBKFO

Décision déférée à la Cour : Jugement du 12 Décembre 2019 -Tribunal d'Instance de PARIS - RG n° 1119009930

APPELANTE

ELOGIE-SIEMP

[Adresse 4]

[Localité 3]

Représentée par Me Alain DE LANGLE de la SCP NICOLAS GUERRIER ET ALAIN DE LANGLE, avocat au barreau de PARIS, toque : P0208

INTIMES

Madame [F] [L] [H]

[Adresse 1]

[Localité 2]

Assignation devant la Cour d'Appel de PARIS, en date du 11 mars 2020, déposée à l'Etude d'Huissier de Justice conformément aux articles 656 et 658 du code de procédure civile

Et appelant incident

Monsieur [X] [H]

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représenté par Me Ilanit SAGAND-NAHUM, avocat au barreau de PARIS, toque : D1021

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 05 Avril 2023, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Anne-Laure MEANO, Présidente de chambre, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, entendu en son rapport, composée de :

François LEPLAT, président

Anne-Laure MEANO, président

Aurore DOCQUINCOURT, conseiller

Greffier, lors des débats : Mme Joëlle COULMANCE

ARRET :

- rendu par défaut

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par François LEPLAT, Président de chambre et par Joëlle COULMANCE, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

*****

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 3 mars 1988, "Mme [U]" a consenti à M. [X] [H] un bail d'habitation portant sur un logement de deux pièces, au 6ème étage, situé [Adresse 1] à [Localité 2].

Le 22 juin 2010, Mme [T] [K] [U] a vendu l'ensemble immobilier dans lequel se trouve cet appartement à la Ville de [Localité 5] ; par acte du 5 août 2010 la Ville de [Localité 5] a conclu avec la société de Gérance d'Immeubles Municipaux (SGIM), désormais dénommée société d'économie mixte Elogie-Siemp, un bail emphytéotique d'une durée de 55 ans destiné à confier à cette dernière la gestion de l'immeuble (pièces n°2 et 3 de l'appelante).

La situation locative de l'immeuble vendu est décrite et mentionne notamment (page 10) l'appartement litigieux loué à M. [X] [H], "soumis initialement aux dispositions de la loi du 23 décembre 1986, et actuellement aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989", copie du bail étant annexée à l'acte.

Le 6 décembre 2010, la SGIM a conclu avec l'Etat une convention en application de l'article L.351-2, 3°, du code de la construction et de l'habitation, ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

Le 19 juillet 2018, invoquant un défaut de règlement de loyers majorés des suppléments de loyer de solidarité (SLS), la société Elogie-Siemp a fait délivrer à M. [H] [X] et à Mme [F] [L] [H] un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail, portant sur la somme de 4.534,50 euros en principal.

Par acte d'huissier du 17 juillet 2019, la société Elogie-Siemp a fait assigner M. [X] [H] et Mme [F] [L] [H] devant le tribunal d'instance de Paris aux fins de voir, notamment, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire et constater ou prononcer la résiliation du bail;

- ordonner l'expulsion des locataires et de tous occupants de leur chef des lieux;

- condamner solidairement les locataires au paiement de la somme de 18.481,15 euros, représentant l'arriéré locatif, terme de mai 2019 inclus et d'une indemnité mensuelle d'occupation.

Devant le juge la société Elogie Siemp a actualisé la dette locative à la somme de 28.165,71 euros, terme d'octobre 2019 inclus.

Seul M. [X] [H] a comparu, indiquant que son épouse avait quitté le domicile.

Par jugement réputé contradictoire entrepris du 12 décembre 2019, le tribunal d'instance de Paris a ainsi statué :

DISONS que le surloyer n'est pas applicable ;

REJETONS l'ensemble des demandes de la SEM Elogie-Siemp ;

REJETONS la demande reconventionnelle de M. [H] [X] ;

CONDAMNONS la SEM Elogie-Siemp à payer au défendeur la somme de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNONS la SEM Elogie-Siemp aux dépens de l'instance ;

REJETONS toute demande plus ample ou contraire.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu l'appel interjeté le13 janvier 2020 par la Société Elogie-Siemp, intimant M. [X] [H] et Mme [F] [L] [H].

Vu les dernières conclusions remises au greffe le 11 mai 2020 par lesquelles la Société Elogie-Siemp demande à la cour de :

Dire la société Elogie-Siemp recevable et bien fondée en toutes ses demandes à l'encontre de Mme [F] [L] [H] et M. [X] [H] ;

Confirmer le jugement en date du 12 décembre 2019 en ce qu'il a rejeté la demande reconventionnelle de M. [X] [H] ;

Infirmer le jugement en date du 12 décembre 2019 en ce qu'il a rejeté les demandes de la société Elogie Siemp et condamné la société Elogie Siemp à la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens ;

Statuant à nouveau,

' Dire que le surloyer est applicable ;

' Condamner solidairement Mme [F] [L] [H] et M. [X] [H] à payer à la société Elogie Siemp la somme de 32.345,48 euros avec intérêts au taux légal à compter de la délivrance de l'assignation du 17 juillet 2019 ;

' Constater que le contrat de bail conclu se trouve résilié par l'effet du jeu de la clause résolutoire ;

' Prononcer l'acquisition de la clause résolutoire ;

' Prononcer en tout état de cause la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts exclusifs de Mme [F] [L] [H] et M. [X] [H], en application des articles 1184 (ancien) et 1728 du Code Civil.

En conséquence,

' Condamner solidairement Mme [F] [L] [H] et M. [X] [H] à payer à la société Elogie Siemp, à compter de la résiliation, une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant égal à celui du loyer et des charges qu'ils auraient normalement payé en cas de non résiliation du contrat de bail, et ce jusqu'à la libération effective de tout bien, de toute personne et remise des clefs;

' Dire qu'à défaut pour Mme [F] [L] [H] et M. [X] [H] d'avoir libéré l'appartement sis [Adresse 1] de ses accessoires, de ses biens et de tous occupants de leur chef un mois après la signification de l'arrêt à intervenir, il pourra être procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef avec l'assistance de la force publique si besoin est, et ce sous astreinte de 100 euros par jour de retard et pendant une durée d'un mois avant qu'en tant que de besoin il ne soit à nouveau fait droit ;

' Dire et juger que l'huissier de justice qui sera le cas échéant mandaté par la société Elogie Siemp pour procéder aux opérations d'expulsion pourra intervenir dès expiration du délai de deux mois en application des dispositions de l'article L412-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ;

' Dire et juger que les locataires devenus occupants resteront soumis à toutes les obligations et charges du bail résilié notamment en matière d'assurances ;

' Condamner solidairement Mme Mme [F] [L] [H] et M. [X] [H] à payer à la société Elogie Siemp la somme de 2.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure Civile ;

' Condamner, sous la même solidarité, Mme [F] [L] [H] et M. [X] [H] en tous les dépens, y compris le coût du commandement.

M. [X] [H] , intimé, a remis au greffe ses dernières écritures le 16 juillet 2020 ; il demande à la cour de :

Confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a débouté la société Elogie Siemp de l'ensemble de ses demandes et a condamné la société Elogie Siemp à 500 euros d'article 700 code de procédure civile ;

Donner acte de l'appel incident formé par M. [X] [H] et en conséquence :

Dire et juger qu'aucun surloyer ne peut être appliqué à M. [X] [H] et qu'ainsi la demande de condamnation en paiement au surloyer, d'acquisition de clause résolutoire et de résiliation judiciaire y afférente seront rejetés ;

Débouter la société Elogie Siemp de sa demande de condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation et à l'article 700 code de procédure civile ;

Infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté M. [X] [H] de sa demande de préjudice de jouissance ;

Condamner la société Elogie Siemp à payer à M. [X] [H] la somme de 5 000 euros au titre du préjudice de jouissance subi ;

A titre subsidiaire :

Ordonner la désignation d'un expert avec la mission classique en la matière afin de constater l'ensemble des désordres dans l'appartement de M. [X] [H] selon constat d'huissier en date du 11 septembre 2019 et ainsi pouvoir se prononcer sur le préjudice de jouissance subi par M. [X] [H] ;

En tout état de cause :

Condamner la société Elogie Siemp à payer à M. [X] [H] la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens d'instance et d'appel.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 12 mai 2022 et l'affaire a été renvoyée devant la cour pour être plaidée le 8 juin 2022.

Par arrêt avant dire droit du 1er septembre 2022, la cour a révoqué l'ordonnance de clôture et rouvert les débats pour inviter les parties à conclure sur la caducité de la déclaration d'appel.

L'affaire a été renvoyée à l'audience de plaidoiries sur cet incident de mise en état du jeudi 13 octobre 2022.

Les parties n'ont remis aucune conclusion sur le point objet de la réouverture des débats.

Par ordonnance du conseiller de la mise en état du 10 novembre 2022, la caducité partielle de la déclaration d'appel formée par la société Elogie Siemp le 13 janvier 2020, en ce qu'elle est formée contre Mme [F] [L] [H], a été prononcée, faute de signification des conclusions d'appelant à cette dernière, non constituée.

Cette ordonnance n'a pas été déférée à la cour en application de l'article 916 du code de procédure civile.

Les parties n'ont pas reconclu au fond.

Pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, la cour, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, renvoie aux conclusions remises au greffe et au jugement déféré.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Au vu de la caducité partielle prononcée, aucune condamnation solidaire ou in solidum de Mme [F] [L] [H] avec M. [X] [H] ne saurait être accueillie par la cour et toutes les prétentions en ce sens seront rejetées.

La cour observe par ailleurs que Mme [F] [L] [H] n'est pas signataire du contrat de bail, que la situation matrimoniale des époux n'a pas été communiquée, notamment pas devant le conseiller de la mise en état et qu'il résulte des éléments du litige que cette dernière a déjà quitté les lieux.

Sur l'application du surloyer (supplément de loyer de solidarité SLS) à M. [H]

Par acte du 6 décembre 2010, modifié par avenant du 3 mai 2014, l'immeuble situé [Adresse 1] à [Localité 2] a été conventionné entre l'Etat et la SGIM, devenue Elogie-Siemp, en application de l'article L. 351-2, 3°, du code de la construction et de l'habitation pour un programme d'acquisition amélioration de dit logement, la convention ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et les logements objets de la convention étant soumis à la loi du 6 juillet 1989 dans les conditions prévues à l'article 40-III et aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Les parties s'opposent uniquement sur les SLS ; ainsi, la société Elogie-Siemp demande l'infirmation du jugement qui a considéré qu'en l'absence d'avenant au contrat de bail du 3 mars 1988, le bail de M. [H] n'était pas soumis aux articles L. 441-3 et L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux SLS.

Elle fait valoir que ces dispositions sont obligatoires, d'ordre public et qu'elles sont d'ailleurs en majeure partie reversées à l'Etat ; elle expose qu'antérieurement à la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté aucun surloyer n'a été facturé au locataire car « la Ville de Paris avait souhaité, lors du conventionnement des logements, que la société mette en 'uvre la possibilité ouverte par les textes de bénéficier d'un régime dérogatoire permettant de mettre dans le champ d'application du surloyer lorsque le locataire dépasse les plafonds réglementaires de logement social » mais que désormais l'application du SLS est obligatoire y compris en matière de "loyers dérogatoires" et qu'en outre les pénalités ont été augmentées en cas de non prélèvement de ces sommes.

Elle soutient qu'il résulte des articles L. 353-16 et L. 353-17 du code de la construction et de l'habitation, dérogeant à l'article L. 353-7, que l'application du SLS est de droit même en l'absence de signature d'un nouveau bail et que le dernier alinéa de l'article L. 353-16, ajouté par la loi dite Elan du 23 novembre 2018 et venu assouplir ces dispositions, n'est pas applicable aux conventionnements antérieurs.

M. [H] demande la confirmation du jugement, soutient que la société Elogie-Siemp a menti aux locataires en indiquant qu'ils pourraient garder leur bail initial aux conditions d'origine sans aucun changement et n'a d'ailleurs réclamé aucun SLS avant 2017, se prévaut des dispositions de l'article L. 353-7 précité et du dernier alinéa de l'article L. 353-16 tel que modifié par la loi Elan, d'où il résulte que le locataire titulaire d'un bail en cours, peut accepter ou refuser la proposition d'un nouveau bail conforme aux stipulations de la convention et doit être dispensé de SLS en cas de refus.

Sur les dispositions applicables en matière de supplément de loyer de solidarité

L'article L.441-3 du code de la construction et de l'habitation dispose que les organismes d'habitations à loyer modéré perçoivent des locataires des logements visés au premier alinéa de l'article L. 441-1 le paiement d'un supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail les ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements.

Il ne s'agit ni d'un loyer ni d'une charge locative, mais d'une sorte de redevance dont une partie est reversée par les bailleurs sociaux à l'État, notamment dans le cadre de leur cotisation à la caisse de garantie du logement locatif social

L'article L. 441-11 du même code dispose que l'organisme d'habitations à loyer modéré qui n'a pas exigé le paiement du supplément de loyer ou qui n'a pas procédé aux diligences lui incombant pour son recouvrement est passible d'une pénalité égale à un certain pourcentage des sommes exigibles et non mises en recouvrement et recouvrée par l'Etat.

Ce pourcentage qui était égal à 50 % des sommes exigibles et non mises en recouvrement jusqu'à la loi du 23 décembre 2017 dite loi Elan, a été porté par cette loi à 100 % des sommes exigibles et non mises en recouvrement .

Ces dispositions sont d'ordre public et le SLS est exigible du locataire en vertu d'une prérogative de puissance publique dérogeant au droit commun du louage.

ll résulte des dispositions de l'article L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation que les dispositions relatives au SLS sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions en application de l'article L. 351-2 dudit code.

Les organismes HLM ou les sociétés d'économies mixtes sont ainsi tenus tant au respect des dispositions conventionnelles que légales et ce dès l'entrée en vigueur de la convention signée avec l'Etat.

Pour mémoire, la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a réformé sur plusieurs points le dispositif du SLS et a notamment supprimé des cas de dérogation.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 prévoit que le SLS ne s'applique pas aux locataires en place ayant refusé de conclure un nouveau bail en application de l'article L. 353-7 à la suite d'acquisition d'immeubles du parc privé par un organisme d'HLM ; le SLS ne concerne donc désormais automatiquement que les baux régis initialement par la réglementation HLM, la question posée par les présents débats étant de savoir si cette loi est applicable en l'espèce.

Sur le régime juridique applicable au bail litigieux

Pour les locataires ayant conclu initialement un bail privé relevant de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, et dont le logement est ensuite devenu la propriété d'un bailleur social, un régime dérogatoire est prévu, déterminé par l'existence d'une convention entre le bailleur et l'Etat relativement à l'attribution de l'aide personnalisée au logement.

Le régime juridique des logements locatifs conventionnés est régi par les articles L.353-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, comportant des dispositions générales (articles L.353-2 à L. 353-13, section 1) et des dispositions particulières (articles L.353-14 à L.353-22, section 2), dont celles applicables aux logements conventionnés appartenant aux organismes HLM.

En vertu de l'article L.353-7, dans sa version issue de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000:

"Lorsqu'à la date d'entrée en vigueur de la convention le logement concerné est l'objet d'un bail en cours de validité ou est occupé par un occupant de bonne foi pouvant se prévaloir des dispositions de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, le propriétaire doit proposer au locataire ou à l'occupant un bail conforme aux stipulations de la convention et entrant en vigueur après l'exécution des travaux prévus par celle-ci ou en l'absence de travaux prévus par la convention, à la date de l'acceptation du bail par le locataire ou l'occupant, après publication de la convention au fichier immobilier ou son inscription au livre foncier. Au projet de bail doit être annexée une copie de la convention et du barème de l'aide personnalisée dans des conditions définies par décret.

Le locataire dispose d'un délai de six mois pour accepter le bail. S'il refuse, et sous réserve des dispositions de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967, il n'est rien changé aux stipulations du bail en cours. Dans ce cas, le locataire n'a pas droit à l'aide personnalisée au logement et le propriétaire peut demander une révision de ses engagements conventionnels ou le report de leurs effets jusqu'à l'expiration du bail".

L'article L. 353-17 alinéa 1 du même code dispose que « 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. ».

L'article L.353-19 prévoit que, pour les logements appartenant à des sociétés d'économie mixte et par dérogation à l'article L. 353-7, les dispositions de la convention s'appliquent de plein droit, à compter de sa date d'entrée en vigueur aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé. Les dispositions de l'article L. 353-17 sont applicables.

S'agissant de la portée de la loi n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018, dite "Elan"

Cette loi a introduit :

-d'une part, dans l'article L. 353-16 un quatrième alinéa ainsi rédigé : « Les deuxième et troisième alinéas du présent article ne sont pas applicables aux locataires ayant refusé de conclure un nouveau bail en application de l'article L. 353-7

»

-et, d'autre part, dans l'article L. 441-3, relatif au supplément de loyer de solidarité, un dernier alinéa ainsi rédigé :« Le présent article n'est pas applicable aux locataires ayant refusé de conclure un nouveau bail en application de l'article L. 353-7. »"

En matière contractuelle, en l'absence de dispositions transitoires, comme c'est le cas en l'espèce, le principe est celui de l'application de la loi sous l'empire de laquelle le contrat a été conclu ; les effets d'un contrat conclu antérieurement à la loi nouvelle demeurent régi par la loi ancienne même si leur exécution se poursuit postérieurement à cette loi.

Il résulte de ces principes que la loi nouvelle, qui dispose que pour l'avenir en application de l'article 2 du code civil, ne peut modifier les effets légaux d'une situation juridique définitivement réalisée lors de son entrée en vigueur (voir pour une application à la loi Elan et aux SLS, 3ème Civ., 3 juin 2021, pourvoi n° 20-12.353, publié).

En l'espèce, l'application immédiate de la convention litigieuse au bail en cours de validité de M. [H], conformément aux dispositions alors applicables, était définitivement acquise avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle.

Cette loi n'est donc pas applicable au présent litige.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments, que les dispositions légales précitées autorisaient la société Elogie-Siemp, dès l'entrée en vigueur de la convention, conformément aux obligations légales en résultant, nonobstant la prorogation des baux en cours, à percevoir un SLS (3e Civ., 10 juillet 2013, pourvoi n° 12-18.947 ; 3e Civ., 30 juin 2021, pourvoi n° 20-12.337) , et ce sans être tenue de proposer un nouveau bail (3e Civ., 3 juin 2021, pourvoi n° 20-12.353).

Sur les dispositions applicables aux locataires de plus de 65 ans

M. [H] soutient qu'en tout état de cause il n'était pas tenu de répondre à l'enquête sur ses ressources prévue par l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation et ce en raison de son âge, en application de l'article L. 442-3-4, III, du même code qui dispose :

"I.-Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux et situés dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les locataires qui, au cours de deux années consécutives, ne répondent pas à l'enquête prévue à l'article L. 441-9 n'ont plus le droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du 1er janvier de l'année qui suit ces deux années.

Six mois avant l'issue de ce délai de dix-huit mois, le bailleur notifie aux locataires (...) la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

II. ' Si, au cours de la période de dix-huit mois mentionnée au I du présent article, les locataires communiquent au bailleur les documents et renseignements prévus au premier alinéa de l'article L. 441-9 et justifient que leurs ressources sont inférieures aux plafonds de ressources requis pour l'attribution des logements financés en prêts locatifs sociaux, ils bénéficient à nouveau du droit au maintien dans les lieux.

III.-Le I du présent article n'est pas applicable aux locataires qui, au cours de l'année suivant la constatation par le bailleur de l'absence de réponse pour la deuxième année consécutive à l'enquête prévue à l'article L. 441-9, atteignent leur soixante-cinquième anniversaire (...)".

Il soutient également qu'en raison de son âge il bénéficie de la dérogation prévue par l'article L. 442-3-3, III, du même code relatif aux plafonds de ressources.

Cet article dispose :

« I. Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux et situés dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les locataires dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9, sont, deux années consécutives, supérieures à 150 % des plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés par des prêts locatifs sociaux n'ont plus le droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du 1er janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, des ressources supérieures à 150 % de ces plafonds.

(...)

III. ' Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, des ressources supérieures à 150 % des plafonds de ressources, atteignent leur soixante-cinquième anniversaire (...) ».

Toutefois, comme le fait valoir exactement la société Elogie-Siemp, ces moyens sont inopérants puisque les articles précités portent sur les conditions du droit au maintien dans les lieux lequel n'est pas invoqué ni contesté par la société, et n'a aucune incidence sur l'obligation de paiement du SLS.

Le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a jugé que le surloyer n'était pas applicable en l'espèce s'agissant du bail de M. [H] et a rejeté les demandes de paiement des surloyers de la société Elogie-Siemp .

Sur la dette locative et la résiliation du bail

Pour mémoire, l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation dispose que:

"L'organisme d'habitations à loyer modéré demande annuellement à chaque locataire communication des 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. (...)

Le locataire est tenu de répondre à cette demande dans un délai d'un mois. (...)

A défaut et après mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours, l'organisme d'habitations à loyer modéré liquide provisoirement le supplément de loyer. Pour cette liquidation, il est fait application d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources égal à la valeur maximale prévue par le décret mentionné à l'article L. 441-8. L'organisme d'habitations à loyer modéré perçoit en outre une indemnité pour frais de dossier dont le montant maximum est fixé par décret en Conseil d'État.

Lorsque le locataire a communiqué les renseignements et avis mentionnés au premier alinéa, le supplément de loyer afférent à la période de retard est liquidé définitivement. Le trop-perçu de supplément de loyer est reversé au locataire dans les deux mois.

La mise en demeure comporte la reproduction du présent article."

Il résulte des pièces produites qu'après avoir adressé au locataire en 2017 et 2018 (et également en 2019) plusieurs courriers lui demandant de justifier ses ressources, puis le mettant en demeure de le faire et lui expliquant les conséquences d'une absence de réponse au regard des textes applicables, c'est-à-dire l'application du SLS forfaitaire maximum, la société Elogie-Siemp a commencé à facturer des SLS à l'intéressé et lui a fait délivrer, le 19 juillet 2018, un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail, portant sur la somme de 4.534,50 euros en principal au titre des sommes impayées, et que ces sommes sont restées impayées pendant les deux mois suivants indiqués dans le commandement.

La résiliation du bail doit donc être constatée à la date du 19 septembre 2018.

Le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a rejeté la demande de constat de la résiliation du bail et les mesures subséquentes relatives à l'expulsion et au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 20 septembre 2018.

Il est conforme au caractère indemnitaire et compensatoire de l'indemnité d'occupation de fixer celle-ci au montant des loyers, charges et suppléments de loyer de solidarité qui auraient été dus si le contrat de bail s'était poursuivi.

A défaut de libération volontaire des lieux, l'expulsion de M. [H] pourra être mise en 'uvre deux mois après la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, conformément aux dispositions des articles L.412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, sans qu'il y ait lieu d'assortir cette décision d'une astreinte.

S'agissant de la dette locative, il résulte du décompte produit par la société Elogie-Siemp, qu'en l'état, sous réserve d'une éventuelle liquidation définitive en application de l'alinéa 3 de l'article L.441-9 précité, celle-ci justifie que M. [H] reste lui devoir la somme totale de 32.345,48 euros au titre de l'occupation des lieux, comprenant les SLS, arrêtée au 31 mars 2020, échéance du mois de mars 2020 incluse.

La cour observe que M. [H] ne conteste pas utilement le montant du SLS forfaitaire maximum qui a été appliqué, dès lors qu'il est constant et qu'il résulte des éléments du dossier, qu'avant 2021 il n'a répondu à aucune enquête sur ses ressources ; qu'il n'a pas non plus communiqué tardivement ces documents de façon à permettre une éventuelle régularisation du montant du SLS et un éventuel reversement du trop-perçu, en application de l'article L. 441-9 ; la production par l'intimé, devant la cour, de diverses pièces relatives à ses revenus au titre des années 2018 et 2019 ne saurait suffire à remplir ces conditions et à écarter la demande de paiement de la société Elogie-Siemp.

M. [H] sera donc condamné à payer la somme précitée à la société Elogie-Siemp.

Cette somme portera intérêts au taux légal à compter de la présente décision en application de l'article l'article 1231-7 du code civil, l'essentiel de la créance étant constitué d'indemnités d'occupation.

Sur la demande de dommages-intérêts de M. [H]

M. [H] demande l'infirmation du jugement en ce qu'il a rejeté sa demande de réparation de son trouble de jouissance et renouvelle sa demande de paiement de la somme de 5.000 euros à ce titre.

Selon l'article 1719 du code civil : "Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ;

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations."

En application de l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le bailleur est notamment obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que

locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Pour sa part, le locataire est tenu des menues réparations et de l''entretien courant du logement loué.

C'est par des motifs exacts et pertinents, qui ne sont pas utilement contredits par M. [H], lequel ne produit en cause d'appel aucun élément nouveau de nature à remettre en cause l'appréciation faite par le tribunal, et que la cour adopte, que le premier juge a retenu que si le locataire fait état de fissures et de fuites dans son appartement en raison de travaux de réhabilitation générale du bailleur et de multiples dégâts des eaux, il ne démontre pas en quoi les dégâts des eaux qui se sont produits en 2013, 2016 et 2018 l'ont empêché de jouir normalement de son domicile et qu'il ne démontre pas l'existence d'un préjudice justifiant l'octroi de dommages-intérêts.

La cour ajoute que par courrier du 31 décembre 2014, la société Elogie-Siemp a indiqué au locataire avoir en effet "déploré une fuite qui a endommagé les peintures du plafond de votre cuisine. L'intervention a pris du temps car il a fallu sécher les parties endommagées et l'entreprise a également mis un certain temps pour intervenir et reprendre les peintures; cela a cependant été fait.". M. [H] ne conteste pas utilement que les réparations nécessaires aient été faites.

De plus les pièces produites et notamment le procès-verbal de constat non contradictoire effectué par huissier de justice à la demande de M. [H] le 11 septembre 2019, et qui fait état de désordres au demeurant limités (quelques fissures au plafond, cloques de peinture), ne permettent pas d'établir leur cause ni la responsabilité ou le manque de diligences de la société Elogie-Siemp.

Si des dégats des eaux ont été déclarés par lui à son assurance il ne produit aucun élément sur les suites ou réponses données par celle-ci.

Pour les mêmes motifs, s'agissant de la partie du préjudice invoqué qui est postérieure à la résiliation du bail constatée par la cour à la date du 19 septembre 2018, aucune faute de nature extra- contractuelle de la société, ayant causé un préjudice justifiant l'octroi de dommages-intérêts n'est par ailleurs démontrée.

Il convient donc de confirmer le jugement sur ce point sans qu'il y ait lieu d'ordonner une expertise, étant rappelé qu'aux termes de l'article 146 du code de procédure civile une mesure d'instruction ne saurait suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Sur l'article 700 du code de procédure civile

Il convient d'infirmer le jugement en ce qui concerne les frais de l'article 700 du code de procédure civile en première instance ; M. [H] sera condamné à payer à la société Elogie-Siemp la somme de 1.500 euros au titre des frais de procédure de première instance et d'appel.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire,

Rejette les demandes de la société d'économie mixte Elogie-Siemp à l'encontre de Mme [F] [L] [H]

Infirme, en ses dispositions frappées d'appel, le jugement entrepris, sauf en ce qu'il a rejeté la demande reconventionnelle de M. [H] [X] en paiement de dommages-intérêts,

Et statuant à nouveau,

Constate la résiliation du bail du 3 mars 1988 portant sur le logement situé [Adresse 1] à [Localité 2], et ce à la date du 19 septembre 2018,

Ordonne, à défaut de libération volontaire des lieux, l'expulsion de M. [X] [H] et de tous occupants de son chef hors du logement, avec le concours éventuel de la force publique et d'un serrurier, passé le délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, conformément aux dispositions des articles L.412-1 et suivants, R.411-1 et suivants, R.412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

Dit que le sort des meubles sera réglé conformément aux articles L.433-1 et suivants et R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

Fixe l'indemnité mensuelle d'occupation à une somme égale au montant du loyer révisé, augmenté des charges et des suppléments de loyer de solidarité, qui aurait été dû si le bail s'était poursuivi,

Condamne M. [X] [H] à payer à la société d'économie mixte Elogie-Siemp cette indemnité mensuelle d'occupation à compter du 20 septembre 2018 et ce jusqu'à la libération effective des lieux, par expulsion ou remise des clés;

Condamne M. [X] [H] à la société Elogie-Siemp la somme de 32.345,48 euros au titre des loyers, charges, suppléments de

loyer de solidarité et indemnités d'occupation arrêtés au 31 mars 2020, échéance du mois de mars 2020 incluse ;

Dit que cette créance portera intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

Rejette toutes demandes plus amples ou contraires,

Et y ajoutant,

Condamne M. [X] [H] à payer à la société d'économie mixte Elogie-Siemp la somme globale de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais de la première instance et de l'instance d'appel ;

Condamne M. [X] [H] aux dépens de première instance et d'appel en ce compris le coût du commandement de payer du 19 juillet 2018 ;

Rejette toutes autres demandes.

La greffière Le président