

14 décembre 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-23.267

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300828

Titres et sommaires

BAIL D'HABITATION - Bail soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - Preneur - Obligations - Paiement des loyers - Etendue - Diminution - Cas - Action en conservation des allocations de logement pour non-décence

Il résulte de la lecture combinée des articles L. 822-9, L. 842-1, L. 843-1 et L. 843-2 du code de la construction et de l'habitation et 7, a), de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 que, lorsque la caisse d'allocations familiales fait application de la procédure de conservation des allocations de logement pour non-décence de celui-ci, laquelle relève, en cas de recours, de la compétence du juge administratif en application de l'article L. 825-1 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur ne peut exiger du locataire que le paiement du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 14 décembre 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 828 FS-B

Pourvoi n° V 22-23.267

Aide juridictionnelle totale en demande
au profit de Mme [M].
Admission du bureau d'aide juridictionnelle
près la Cour de cassation
en date du 3 novembre 2022.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 14 DÉCEMBRE 2023

Mme [U] [M], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° V 22-23.267 contre l'arrêt rendu le 24 février 2022 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-7), dans le litige l'opposant à la société Amphora, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseiller référendaire, les observations de Me Soltner, avocat de Mme [M], et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 7 novembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Gallet, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. David, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mme Proust, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mme Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et Mme Cathala, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 24 février 2022), la société civile immobilière Amphora (la bailleresse),

propriétaire d'un logement donné à bail à Mme [M] (la locataire), bénéficiait du versement direct de l'allocation de logement auquel la locataire avait droit.

2. Arguant de l'indécence du logement, la locataire a assigné la bailleresse en exécution de travaux, suspension du paiement des loyers et indemnisation de son préjudice de jouissance.

3. La bailleresse a formé une demande reconventionnelle en paiement d'un arriéré de loyers.

Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. La locataire fait grief à l'arrêt de la condamner au paiement d'une certaine somme au titre de l'arriéré de loyers, incluant le montant de l'allocation de logement retenu par l'organisme payeur, alors « qu'il résulte des dispositions combinées des articles L. 843-1 et L. 843-2 du code de la construction et de l'habitation et 7, a) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs que lorsque la caisse d'allocations familiales constate que le logement ne satisfait pas aux critères de décence énoncés à l'article L. 822-9 du code de la construction et de l'habitation et met en oeuvre la procédure de conservation de l'allocation de logement, le locataire n'est tenu que du paiement du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations logement conservé par l'organisme payeur sans que ce paiement partiel du loyer puisse être considéré comme un défaut de paiement du locataire ; qu'en l'espèce, dans ses conclusions en appel, Mme [M] faisait valoir que son arriéré locatif s'élevait non pas à 2 339,60 euros mais à 698 euros en raison de ce que les allocations retenues par la CAF depuis la notification dudit constat de non décence en avril 2021 n'ont pas à être imputées" aux sommes qu'elle devait ; qu'elle produisait le dernier décompte de la société Amphora en date du 1er juillet 2021 qui établissait que la somme de 2 339,60 euros réclamée à titre d'arriéré locatif incluait des sommes correspondant aux allocations logement conservées par la caisse d'allocations familiales ; qu'en se contentant de juger que les sommes retenues par la caisse d'allocations familiales seraient versées au bailleur si la situation évolue" mais qu'il n'en restait pas moins qu'à la date du dernier décompte produit par l'appelante, celle-ci est débitrice envers la SCI Amphora de la somme de 2 339,60 euros, tel que l'a justement décidé le premier juge" sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si ce décompte n'incluait pas des sommes conservées par la caisse d'allocations familiales en raison du constat de l'indécence du logement et pour lesquelles le locataire ne pouvait pas être considéré en défaut de paiement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 822-9, L. 842-1, L. 843-1 et L. 843-2 du code de la construction et de l'habitation et 7, a), de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

5. Selon le premier de ces textes, pour ouvrir droit à une aide personnelle au logement, le logement doit répondre à des exigences de décence définies en application des deux premiers alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

6. Selon le deuxième, l'allocation de logement est versée, sur sa demande, au bailleur. Elle ne peut l'être que si le logement répond aux exigences prévues aux articles L. 822-9 et L. 822-10 du code de la construction et de l'habitation.

7. Il résulte des dispositions combinées des deux suivants que, lorsque l'organisme payeur constate que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de décent, il conserve l'allocation de logement jusqu'à sa mise en conformité dans un délai au cours duquel le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, sans que cette diminution puisse fonder une action du propriétaire à son encontre pour obtenir la résiliation du bail. A défaut de mise en conformité, le montant de l'allocation de logement n'est pas récupéré par le propriétaire, lequel ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservé.

8. Selon le dernier, le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire.

9. Ainsi, lorsque l'organisme payeur fait application de la procédure de conservation des allocations de logement pour non-décence du logement, laquelle relève, en cas de recours, de la compétence du juge administratif en application de l'article L. 825-1 du code de la construction et de l'habitation, le propriétaire ne peut exiger du locataire que le paiement du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement.

10. Pour condamner la locataire au paiement de l'intégralité de l'arriéré locatif, l'arrêt relève que, si la dette locative était de 908 euros au 7 novembre 2020, elle s'établit à 2 339,60 euros au 1er juillet 2021 du fait de l'arrêt des versements de l'allocation de logement par la caisse d'allocations familiales en raison de l'indécence supposée du logement.

11. L'arrêt énonce que ces sommes non versées sont retenues par la caisse d'allocations familiales, et que si la situation évolue et permet le versement de l'allocation de logement, le bailleur aura l'obligation de déduire le montant qui lui sera alors versé du montant dû par la locataire.

12. L'arrêt retient, en conséquence, qu'à la date du dernier décompte produit, Mme [M] est débitrice de la somme de 2 339,60 euros.

13. En statuant ainsi, alors qu'il lui revenait de déduire de la somme réclamée par le bailleur celle correspondant au montant des allocations de logement, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne Mme [M] à payer à la société civile immobilière Amphora la somme de 2 339,60 euros, l'arrêt rendu le 24 février 2022, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne la société civile immobilière Amphora aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile immobilière Amphora à payer à Me Benoît Soltner 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 partiellement cassé ;

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

Décision **attaquée**

Cour d'appel d'aix en provence a1
24 février 2022 (n°21/12952)

Textes **appliqués**

Articles L. 822-9, L. 842-1, L. 843-1 et L. 843-2 du code de la construction et de l'habitation et 7, a), de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 14-12-2023
- Cour d'appel d'Aix en Provence A1 24-02-2022