

Minute n° 15/2019
RG n° 11-17-001055

Extrait des Minutes du Greffe du
Tribunal d'Instance de [REDACTED]

Député

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

C/

LA [REDACTED]

JUGEMENT DU 24 Janvier 2019
TRIBUNAL D'INSTANCE DE [REDACTED]

DEMANDEUR(S) :

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] représenté(e) par Me [REDACTED]
[REDACTED] avocat au barreau de Paris

Madame [REDACTED] [REDACTED] représenté(e) par Me [REDACTED]
[REDACTED] avocat au barreau de Paris

DEFENDEUR(S) :

LA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] représenté(e) par
Me CLAISSE Yves, avocat au barreau de Paris

Société ECONOMIE MIXTE de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] représenté(e) par Me
OURS Cécile, avocat au barreau de Paris

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : PASQUINET Estelle
Greffière : DANELSKY Florence

DEBATS :

Audience publique du :6 décembre 2018

JUGEMENT :

contradictoire, en premier ressort, mis à disposition au greffe le 24 Janvier 2019 par
PASQUINET Estelle, Présidente assistée de DANELSKY Florence, Greffière lors des débats
et de MICHELON Stéphane, Greffière lors du délibéré.

Copie exécutoire délivrée le : 30/01/2019
à : Me CLAISSE Yves
Me OURS Cécile

Copie certifiée conforme délivrée le : 30/01/2019
à : Me [REDACTED]



EXPOSE DU LITIGE ET DE LA PROCEDURE

Suivant acte sous seing privé en date du 12 avril 2002, la commune de [REDACTED] a donné à bail à Madame [REDACTED] [REDACTED] pour une durée de trois ans renouvelable à compter du même jour, un logement et ses accessoires situés [REDACTED] (appartement n° [REDACTED] étage et cave) à [REDACTED] ([REDACTED] moyennant le paiement d'une loyer mensuel révisable initialement fixé à la somme de 628,46 euros, outre une provision mensuelle sur charges initialement fixée à la somme de 238,64 euros et le versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 1.256,92 euros.

Le contrat de bail du 12 avril 2002 porte sur un logement conventionné à caractère social, les rapports entre le bailleur et la locataire étant régis par une convention conclue avec l'Etat en application des dispositions des articles L. 353-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation annexée au contrat de bail.

La commune de [REDACTED] a confié la gestion locative de l'immeuble situé [REDACTED] à [REDACTED] ([REDACTED] à la Société d'économie mixte de [REDACTED]

Madame [REDACTED] s'est mariée, au mois de décembre 2012, soit durant l'exécution du contrat de bail du 12 avril 2002, avec Monsieur [REDACTED] [REDACTED] qui est devenu, par application des dispositions de l'article 1751 du Code civil, co-titulaire du contrat de bail.

A compter de l'année 2015, les locataires se sont vus, en application des dispositions de l'article L. 441-3 du Code de la construction et de l'habitation, appliquer un supplément de loyer de solidarité.

Suivant courrier du 05 janvier 2017, la Société d'économie mixte de [REDACTED] en sa qualité de mandataire de la commune de [REDACTED] a demandé à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] de lui communiquer leur avis d'imposition 2016 sur les revenus perçus en 2015 et les renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer afin d'actualiser le montant du supplément de loyer de solidarité, en application des dispositions de l'article L. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Suivant courrier du 02 mai 2017, la Société d'économie mixte de [REDACTED] en sa qualité de mandataire de la commune de [REDACTED] a informé Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] que le montant du supplément de loyer de solidarité s'élèverait, pour l'année 2017, à la somme mensuelle de 5.427,43 euros et que ce supplément de loyer de solidarité serait appliqué, à compter de l'échéance du mois d'avril 2018, de manière rétroactive à compter du 01er janvier 2017.

Suivant courrier recommandé en date du 22 mai 2017, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] se sont étonnés auprès de la Société d'économie mixte de [REDACTED] en sa qualité de mandataire de la commune de [REDACTED] de l'augmentation du montant de leur supplément de loyer de solidarité et de son application rétroactive à compter du 01er janvier 2017 et ont informé la bailleuse qu'ils entendaient libérer les lieux loués le 30 juin 2017 au plus tard, en proposant de régler le loyer et le montant du supplément du loyer de solidarité qui leur avait été appliqué pour l'année 2016.

Suivant courrier recommandé du 24 mai 2017, les locataires ont délivré à la bailleuse congé des lieux loués pour le 24 juin 2017.

En date du 07 juin 2017, la commune de [REDACTED] a émis à l'encontre de Monsieur [REDACTED] [REDACTED]



██████████ et Madame ██████████ un titre exécutoire pour obtenir le paiement de la somme de 18.369,87 euros au titre des loyer et charges dus pour le mois d'avril 2017 et du supplément de loyer de solidarité dû pour la période du 01er janvier 2017 au 30 avril 2017.

En date du 23 juin 2017, Monsieur ██████████ ██████████ et Madame ██████████ ont restitué à la bailleresse les lieux loués.

En date du 29 juin 2017, la commune de ██████████ a émis à l'encontre de Monsieur ██████████ ██████████ et Madame ██████████ un second titre exécutoire pour obtenir le paiement de la somme de 6.574,91 euros au titre du loyer, supplément de loyer de solidarité et charges dus pour le mois de mai 2017.

* * *

Suivant acte d'huissier de justice en date du 21 août 2017, Monsieur ██████████ ██████████ et Madame ██████████ ont fait citer la commune de ██████████ et la Société d'économie mixte de ██████████ devant le Tribunal d'instance de ██████████ auquel ils demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- à titre principal, condamner la commune de ██████████ et la Société d'économie mixte de ██████████ à leur verser la somme de 24.323,51 euros correspondant à la quote-part du supplément de loyer de solidarité appliqué pour l'année 2017 excédant le montant de ce supplément appliqué pour l'année 2016 qu'ils ont été contraints de régler par la faute de la bailleresse,
- à titre subsidiaire, condamner la commune de ██████████ et la Société d'économie mixte de ██████████ à leur verser la somme de 6.272,08 euros correspondant à la somme qu'ils ont été contraints de régler au titre du loyer, du supplément de loyer de solidarité et des charges du fait du délai de préavis d'un mois applicable au congé qu'ils ont délivré en date du 24 mai 2017,
- en tout état de cause, condamner la commune de ██████████ et la Société d'économie mixte de ██████████ à leur verser la somme de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile et condamner la commune de ██████████ et la Société d'économie mixte de ██████████ solidairement à supporter la charge des dépens de l'instance.

L'affaire a été appelée, pour la première fois, à l'audience du 21 décembre 2017 à l'issue de laquelle son examen a été renvoyé, à la demande de l'une des parties au moins, à l'audience du 19 mars 2018 à l'issue de laquelle son examen a été renvoyé, à la demande de l'une des parties au moins, à l'audience du 13 septembre 2018 à l'issue de laquelle son examen a été renvoyé, à la demande de l'une des parties au moins, à l'audience du 06 décembre 2018.

L'affaire a été examinée à l'audience publique du 06 décembre 2018.

A cette audience, Monsieur ██████████ ██████████ et Madame ██████████ ██████████ représentés par leur conseil, ont déposé des conclusions écrites qui ont été soutenues oralement et aux termes desquelles ils maintiennent l'ensemble de leurs demandes introductives d'instance.

Sur la recevabilité de leurs demandes, ils indiquent qu'en application des dispositions de l'article L. 1617-5 2° du Code général des collectivités territoriales et de la jurisprudence applicable, l'action dont dispose le débiteur pour contester, directement devant la juridiction compétente, le bien-fondé



de la créance se prescrit dans un délai de deux mois suivant la réception du titre exécutoire ou, à défaut, du premier acte procédant de ce titre ou de la notification de l'acte de poursuite, étant précisé que, si l'article L. 1617-5 4° prévoit que le titre exécutoire peut être adressé au redevable sous pli simple, il appartient à la personne publique créancière de rapporter la preuve de la date de la réception par le débiteur du titre exécutoire.

Ils exposent que le titre exécutoire émis en date du 07 juin 2017 par la commune de [REDACTED] sur-Seine n'a été envoyé qu'en date du 26 juin 2017 comme en atteste le cachet de la Poste et que le second titre exécutoire a été émis en date du 29 juin 2017, de telle sorte que leurs demandes sont recevables compte tenu de la date de leur assignation, qui a été signifiée dans le délai de deux mois précité. Ils ajoutent qu'ils ne contestent pas le *quantum* des sommes dont le paiement leur est réclamé au titre de ces deux titres exécutoires, précisant que les modalités du calcul du supplément de loyer de solidarité qui leur a été appliqué pour l'année 2017 est correct, mais qu'ils entendent uniquement contester les modalités de mise en œuvre du recouvrement du supplément de loyer de solidarité dû pour l'année 2017. Ils indiquent que, contrairement à ce que prétend la commune de [REDACTED] ils règlent les sommes dont le paiement leur est réclamé au titre des titres exécutoires des 07 juin 2017 et 29 juin 2017, au moyen d'échéanciers qui leur ont été accordés par le Trésor public.

Au soutien de leur demande principale, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] soutiennent que la commune de [REDACTED] représentée par son mandataire, la Société d'économie mixte de [REDACTED] a commis une faute, d'une part, en adressant, dans le cours de l'année civile, l'enquête visée à l'article L. 441-3 du Code de la construction et de l'habitation tendant à connaître de leurs ressources au titre de l'année N-2, puis, d'autre part, en régularisant tardivement le supplément de loyer de solidarité dû au titre de l'année 2017, alors qu'elle disposait des informations lui permettant d'y procéder depuis plus de trois mois. Ils ajoutent que la Société d'économie mixte de [REDACTED] qui est chargée de la gestion locative des immeubles appartenant à la commune de [REDACTED] est également responsable de leur préjudice, puisqu'elle est en charge de l'envoi aux locataires de l'enquête annuelle puis de la régularisation du supplément de loyer de solidarité, précisant que la Société d'économie mixte de [REDACTED] leur avait indiqué, suivant courriel du 29 octobre 2015, qu'ils bénéficiaient d'une prorogation de leur contrat de bail jusqu'en 2019 sans les informer du risque d'augmentation substantielle du supplément de loyer de solidarité du fait de son déplafonnement. Ils soutiennent que, si l'article L. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation ne fixe aucun délai pour procéder à la liquidation du supplément de loyer de solidarité, l'article 1134 du Code civil dans sa rédaction antérieure à l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 impose au bailleur d'exécuter le contrat de bail de bonne foi, ce qui l'oblige notamment à offrir à ses locataires une lisibilité sur le montant du loyer qu'ils auront à payer afin de leur permettre d'anticiper leurs dépenses ou de prendre la décision de quitter les lieux loués. Ils précisent qu'en matière de supplément de loyer de solidarité, le bailleur est tenu de notifier à ses locataires, au plus tôt, l'enquête annuelle afin de fixer le montant du supplément de loyer de solidarité avant le 01er janvier de l'année civile et ainsi informer préalablement ses locataires du nouveau montant du loyer qui sera dû. Ils ajoutent que la pratique consistant à demander aux locataires, durant l'année N-1, les informations relatives à leurs ressources afin de procéder au calcul du montant du supplément de loyer de solidarité qui sera dû au titre de l'année N est possible, dès lors que l'article R. 441-23 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que les revenus pris en compte sont ceux l'année N-2. Ils indiquent que le site Internet service-public.fr précise d'ailleurs que l'enquête annuelle est conduite par le bailleur au cours du 2ème semestre de l'année afin d'appliquer le montant du supplément de loyer de solidarité à partir du 01er janvier de l'année suivante. Ils font valoir que la finalité de cette pratique est de permettre aux locataires de connaître à l'avance le montant du supplément de loyer de solidarité dont ils seront redevables afin de leur permettre de décider de quitter les lieux loués en cas d'un



supplément de loyer de solidarité important. Ils font observer que, dans le cas contraire, un bailleur serait tenté de procéder à la régularisation rétroactive du supplément de loyer de solidarité le plus tardivement possible, tout en sachant que son locataire ne serait pas demeuré dans les lieux s'il avait eu préalablement connaissance de son montant. Ils soutiennent qu'en l'absence de jurisprudence relative au délai dans lequel le bailleur doit procéder à la régularisation du supplément de loyer de solidarité, celle relative à la régularisation tardive des charges locatives peut trouver à s'appliquer par analogie, rappelant qu'il est couramment admis que la régularisation tardive des charges locatives par le bailleur peut donner lieu à l'octroi de dommages-intérêts au profit du locataire sur le fondement de l'ancien article 1142 du Code civil, ce qui démontre que le bailleur a l'obligation de faire preuve de célérité dans la régularisation des sommes dues au titre du contrat de bail afin de permettre au locataire d'avoir une lisibilité sur ses dépenses et, le cas échéant, de quitter les lieux loués et qu'à défaut, le bailleur commet une faute contractuelle susceptible de donner lieu au versement de dommages-intérêts au profit du locataire. Ils rappellent qu'en l'espèce, la bailleuse leur a, par l'intermédiaire de son mandataire, adressé l'enquête financière annuelle en date du 05 janvier 2017 en vue du calcul du montant du supplément de loyer de solidarité dû pour l'année 2017, qu'ils ont renvoyé le questionnaire en date du 01er février 2017 et que la bailleuse n'a procédé à la liquidation du supplément de loyer de solidarité dû pour l'année 2017 qu'en date du 02 mai 2017, soit trois mois après le retour de l'enquête et ce manière rétroactive à compter du 01er janvier 2017. Ils font valoir que le seul fait de leur adresser l'enquête financière annuelle au cours de l'année civile caractérise déjà une exécution de mauvaise foi par la bailleuse de ses obligations contractuelles et légales. Ils précisent qu'ils ont toujours exécuté leurs obligations locatives de bonne foi et qu'ils ont notamment systématiquement réglé le supplément de loyer de solidarité mis à leur charge depuis l'année 2015, sans contester ni son principe ni son montant, de telle sorte qu'ils n'entretenaient aucune crainte quant à l'absence d'information du nouveau montant du supplément de loyer de solidarité pour l'année 2017, et ce d'autant plus que, pour les années précédentes, les régularisations du supplément de loyer de solidarité n'avaient pas été appliquées de manière rétroactive au 01er janvier de l'année en cours. Ils ajoutent que les défenderesses auraient dû les informer des changements intervenus dans la loi, à savoir la suppression du plafond limitant le montant du supplément de loyer de solidarité, alors que d'autres communes refusent d'appliquer ce supplément de loyer de solidarité.

Ils soutiennent avoir subi un préjudice financier du fait de la régularisation tardive du supplément de loyer de solidarité dû au titre de l'année 2017, puisqu'ils se sont maintenus dans les lieux loués en pensant régler les loyers courants sans savoir qu'une régularisation du supplément de loyer de solidarité rétroactive à effet au 01er janvier 2017 serait appliquée par la bailleuse. Ils précisent avoir ainsi réglé, entre le 01er janvier 2017 et le 31 mars 2017, un loyer hors charges d'un montant de 844,65 euros et un supplément de loyer de solidarité d'un montant de 1.233,72 euros. Ils font valoir qu'ils n'ont été informés de l'augmentation du montant du supplément de loyer de solidarité dû pour l'année 2017, qui a quasiment quadruplé par rapport à celui de l'année précédente et qui a été appliqué de manière rétroactive à compter du 01er janvier 2017 à la différence des années antérieures, suivant courrier du 02 mai 2017. Ils font ainsi valoir qu'ils n'ont pu anticiper que la bailleuse leur appliquerait, pour l'année 2017, le supplément de loyer de solidarité de manière rétroactive, dès lors que, pour les années 2015 et 2016, elle n'avait pas procédé à cette application rétroactive du supplément de loyer de solidarité. Ils indiquent avoir, compte tenu du montant du supplément de loyer de solidarité, dès réception de ce courrier du 02 mai 2017, entrepris des démarches afin de quitter rapidement les lieux loués, dès lors que le loyer et le supplément de loyer de solidarité d'un montant mensuel de 6.272,08 euros étaient très largement supérieur aux prix du marché locatif pour un logement de 90m² à [REDACTED]. Ils précisent que, s'ils avaient eu préalablement connaissance du montant du supplément de loyer de solidarité dont ils étaient redevables pour l'année 2017 à compter du 01er janvier 2017 si la bailleuse avait exécuté ses obligations contractuelles de bonne foi en leur adressant l'enquête financière et en procédant à la



régularisation du montant du supplément de loyer de solidarité avant le début de l'année civile concernée, il est évident qu'ils auraient quitté les lieux loués avant le 01er janvier 2017.

Au soutien de leur demande subsidiaire, ils rappellent que, s'ils avaient eu connaissance, avant le 01er janvier 2017, du montant du supplément de loyer de solidarité qui leur serait appliqué rétroactivement pour l'année 2017, ils auraient quitté les lieux loués, mais qu'ils en ont été empêchés en raison des fautes commises par la bailleuse et son mandataire en leur adressant tardivement l'enquête financière annuelle et en procédant tardivement à la liquidation rétroactive du supplément de loyer de solidarité pour l'année 2017. Ils font valoir qu'ils ont ainsi délivré congé des lieux loués à la bailleuse dès le 24 mai 2017, ledit congé visant le délai de préavis réduit d'un mois. Ils exposent qu'ils ne contestent pas le principe du supplément de loyer de solidarité, mais demandent, à titre subsidiaire, le remboursement du loyer et du supplément de loyer de solidarité qu'ils ont été contraints de régler durant le préavis minimum d'un mois qu'ils ont dû respecter.

La commune de [REDACTED] représentée par son conseil, a déposé des conclusions écrites qui ont été soutenues oralement et aux termes desquelles elle demande au Tribunal de :

- débouter Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] de l'ensemble de leurs demandes,
- condamner Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] à lui payer la somme de 1.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Sur la demande principale formée par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] la commune de [REDACTED] soutient n'avoir commis aucune faute dans la régularisation du supplément de loyer de solidarité pour l'année 2017. Elle fait observer, à titre préalable, que les demandeurs ne fondent leur demande sur aucun texte ni aucune jurisprudence spécifiques à la réglementation relative au supplément de loyer de solidarité et qu'ils ne distinguent pas les éventuelles fautes qu'ils imputent à la Société d'économie mixte de [REDACTED] et elle-même. Elle fait valoir qu'aucun texte législatif ou réglementaire ne fixe la date à laquelle doit être réalisée l'enquête intitulée « *ressources et situation des occupants* » ni le moment de la liquidation du supplément de loyer de solidarité. Elle précise que, s'agissant de la notification du montant du supplément de loyer de solidarité et de sa liquidation, les textes législatifs et réglementaires ne prévoient aucune obligation particulière à la charge du bailleur encadrant cette information et la facturation des sommes dues à ce titre. Elle rappelle que la facturation du supplément de loyer de solidarité est une obligation d'ordre public, qui est encadrée par les articles L. 441-9 et R. 441-2 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il s'agit d'une obligation pour le bailleur, qui est, à défaut, passible d'une pénalité en vertu de l'article L. 441-11 alinéa 1er de ce Code. Elle en conclut que, s'agissant d'une obligation légale, le bailleur est tenu de facturer et recouvrer le supplément de loyer de solidarité. Elle fait observer qu'à ce titre, la réponse ministérielle publiée au Journal Officiel National du 06 avril 2010 a précisé que les bailleurs doivent appliquer les règles relatives au surloyer, et les nouvelles modalités de calcul à compter du 01er janvier 2009, et qu'ils ne peuvent qu'accorder un échelonnement aux locataires afin de ne pas risquer de menacer leur solvabilité. Elle rappelle que les demandeurs étaient soumis à un supplément de loyer de solidarité. Elle fait valoir que la communication aux locataires du montant du supplément de loyer de solidarité dû a uniquement pour objet de leur permettre de vérifier le calcul de ce supplément et de vérifier qu'ils ne paient pas plus que prévu et que, dans tous les cas, le supplément de loyer de solidarité est dû à compter du 01er janvier de chaque année, aucune date de notification relative à l'information de l'application du supplément de loyer de solidarité n'étant prévue par les textes applicables. Elle fait observer que la notification du 02 mai 2017 adressée aux demandeurs indiquait expressément que le



supplément de loyer de solidarité serait appliqué avec rétroactivité au 01er janvier 2017 et que les intéressés ne contestent ni son principe ni son montant au regard du montant de leurs ressources. Elle fait valoir que le supplément de loyer de solidarité est dû par les locataires, peu important la date de sa notification. Elle indique que le Trésor Public a accordé à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] un échéancier afin de leur permettre de s'acquitter de leur dette due à ce titre. Elle indique que les informations figurant sur le site Internet service-public.fr ne constituent pas un fondement juridique et n'ont aucune valeur juridique et que la jurisprudence applicable à la régularisation des charges locatives ne peut être transposée à la régularisation du supplément de loyer de solidarité, dès lors que la régularisation des charges locatives obéit à des règles spécifiques. Elle précise qu'en matière de régularisation des charges locatives, le bailleur a l'obligation légale d'y procéder annuellement et que, dans le cas d'espèce de l'arrêt cité par les demandeurs, le locataire avait demandé, à plusieurs reprises, des informations sans obtenir de réponse de la part du bailleur, qui a ensuite procédé à une régularisation des charges sur cinq années. Elle rappelle qu'en l'espèce, les locataires réglaient un supplément de loyer de solidarité depuis deux ans déjà compte tenu de leurs ressources conséquentes, considérant qu'ils avaient une parfaite connaissance du fait qu'ils devraient s'acquitter du supplément de loyer de solidarité également en 2017, et ce d'autant plus que leurs revenus ont augmenté de 31.246 euros. Elle soutient qu'il ne ressort pas du contrat de bail du 12 avril 2002 une quelconque obligation pour elle quant à la réalisation de l'enquête annuelle « ressources et situation des occupants » et quant à la notification du supplément de loyer de solidarité. Elle fait valoir qu'il ressort de la doctrine et de la jurisprudence relatifs au supplément de loyer de solidarité que les délais nécessaires à l'obtention et au recueil des informations relatives aux ressources des locataires et des personnes vivant au foyer entraînent nécessairement un décalage entre la date à laquelle le montant des ressources doit être pris en compte (01er janvier de l'année en cours) et celle à partir de laquelle le gestionnaire peut procéder au calcul ou à l'ajustement du montant du supplément de loyer de solidarité. Elle en conclut qu'il ne s'agit donc pas d'une facturation rétroactive mais d'un décalage dans la facturation des sommes dues dès le 01er janvier du fait de contraintes de gestion internes, qui peut être pallié par l'octroi aux locataires d'un échelonnement. Elle rappelle que le bailleur est tenu à une obligation réglementaire de facturer le supplément de loyer de solidarité selon le barème fixé par décret. Elle fait observer que les demandeurs ne caractérisent aucune faute de sa part, dès lors qu'ils indiquent que l'envoi du questionnaire annuel et la régularisation du supplément de loyer de solidarité étaient à la charge de la Société d'économie mixte de [REDACTED]. Elle conclut que les demandeurs ne démontrent aucune faute susceptible de lui être reprochée en l'absence d'obligation légale ou contractuelle imposant un calendrier précis pour, d'une part, adresser l'enquête financière permettant de déterminer le montant du supplément de loyer de solidarité et, d'autre part, notifier au locataire le montant du supplément de loyer de solidarité dû.

Elle soutient que les demandeurs ne justifient d'aucun préjudice financier. Elle rappelle qu'en application de l'article 1419 du Code civil et de la jurisprudence applicable en la matière, la réparation allouée ne peut être supérieure au dommage réparable. Elle fait observer qu'en l'espèce, les demandeurs, qui se plaignent uniquement d'avoir dû payer des sommes importantes dont ils sont redevables, ne démontrent avoir subi aucun préjudice financier. Elle précise que les demandeurs ne justifient pas qu'ils ne sont pas en mesure de régler ou qu'ils se trouvent dans une situation délicate du fait du recouvrement du supplément de loyer de solidarité, qui est dû. Elle fait valoir que les demandeurs ne peuvent s'étonner de l'augmentation du montant du supplément de loyer de solidarité pour l'année 2017, alors que leurs ressources ont augmenté pour s'élever à la somme annuelle de 301.060 euros. Elle expose que les demandeurs ne contestent pas le calcul du supplément de loyer de solidarité pour l'année 2017 et qu'un échelonnement leur a été accordé afin de leur permettre de régler leur dette à ce titre.

Sur la demande subsidiaire formée par Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED]



la commune de rappelle que le locataire, qui quitte les lieux loués avant l'expiration du délai de préavis applicable, reste tenu de l'ensemble de ses obligations, notamment celle relative au paiement du loyer et des charges, jusqu'à l'expiration du délai de préavis, dès lors que le congé émanant du locataire est un acte unilatéral de volonté, qui ne peut donc être rétracté sans l'accord du bailleur. Elle fait observer que les demandeurs lui ont délivré congé des lieux loués suivant courrier du 24 mai 2017 et qu'en application du délai de préavis réduit d'un mois du fait de la localisation des lieux loués dans une zone tendue, ils restaient redevables du paiement du loyer et des charges jusqu'au 24 juin 2017 inclus. Elle soutient que les demandeurs n'invoquent aucun préjudice, ni même une perte de chance, d'avoir pu quitter les lieux plus tôt.

La Société d'économie mixte de représentée par son conseil, a déposé des conclusions écrites qui ont été soutenues oralement et aux termes desquelles elle demande au Tribunal de :

- débouter Monsieur et Madame de l'ensemble de leurs demandes,
- condamner Monsieur et Madame à lui payer la somme de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

La Société d'économie mixte de rappelle qu'en sa qualité de mandataire de la commune de elle a notamment en charge l'envoi du questionnaire annuel et la régularisation du supplément de loyer de solidarité. Elle indique que Monsieur et Madame se sont régulièrement acquittés du paiement du supplément de loyer de solidarité qui leur a été appliqué pour les années 2015 et 2016. Elle précise que le montant du supplément de loyer de solidarité dû par les demandeurs au titre de l'année 2017 s'élevait à la somme mensuelle de 5.247,43 euros compte tenu des revenus des locataires perçus en 2015 et tels que figurant sur leur avis d'imposition sur le revenu de 2016, soit la somme de 301.060 euros, qu'elle a procédé à la liquidation de ce supplément de loyer de solidarité, suivant appel du 02 mai 2017, et ce de manière rétroactive à compter du 01er janvier 2017 et que deux titres exécutoires ont été émis à leur encontre, en date des 07 juin 2017 et 29 juin 2017, pour obtenir paiement du supplément de loyer de solidarité dû pour la période du 01er janvier 2017 au 31 mai 2017 et les loyers et les charges dus pour les mois d'avril et mai 2017.

La défenderesse précise qu'elle renonce, compte des justificatifs transmis par les demandeurs dans le cadre de la présente instance, à soulever l'irrecevabilité de leurs demandes.

Sur la demande principale formée par Monsieur et Madame la Société d'économie mixte de indique que la Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 a rendu automatique le supplément de loyer de solidarité, précisant que l'obligation de procéder à l'application du supplément de loyer de solidarité telle que précisée par l'article L. 441-3 du Code de la construction et de l'habitation pèse sur les organismes HLM, cette obligation étant sanctionnée par une pénalité prévue par l'article L. 441-11 du même Code et le supplément de loyer de solidarité étant dû en vertu d'une prérogative de puissance publique dérogeant au droit commun du contrat de bail d'habitation. Elle rappelle que le montant du supplément de loyer de solidarité est fixé par les articles L. 441-4 et R. 441-20 du Code de la construction et de l'habitation et que le bailleur procède à son calcul après avoir respecté les formalités prescrites par les dispositions de l'article L. 441-9 du même Code. Elle soutient que la demande de Monsieur et Madame tendant à faire valoir que l'application du supplément de loyer de solidarité pour l'année 2017 est tardive ne repose sur aucun fondement juridique, aucune disposition légale ou



règlementaire n'imposant au bailleur d'aviser le locataire du barème du supplément de loyer de solidarité à l'avance et l'article L. 441-3 du Code de la construction et de l'habitation ne subordonnant pas l'application du supplément de loyer de solidarité à une notification préalable. Elle soutient que la créance de supplément de loyer de solidarité trouve sa source dans la loi, et non dans la notification et qu'en conséquence, les organismes peuvent obtenir le paiement du supplément de loyer de solidarité dû automatiquement à compter du 01er janvier, par le biais de notifications postérieures, ce que confirme une réponse ministérielle publiée au Journal Officiel National en date du 06 avril 2010, qui précise notamment que si des organismes ont tardé à appliquer le supplément de loyer de solidarité, il leur revient, le cas échéant, de négocier éventuellement avec les locataires l'échelonnement du supplément de loyer de solidarité dans le cas où l'augmentation significative de ce dernier menacerait leur solvabilité. Elle en conclut que les bailleurs sociaux sont ainsi fondés à réclamer, même avec retard, les suppléments de loyer de solidarité dus. Elle fait valoir qu'afin de procéder à la collecte des informations nécessaires au calcul du supplément de loyer de solidarité, un délai est forcément nécessaire et qu'en l'espèce, le délai de quatre mois apparaît tout à fait raisonnable au regard du nombre de dossiers à traiter et de leur importance. Elle ajoute que les locataires ne pouvaient ignorer, compte tenu de l'importance de leurs ressources (301.060 euros) qu'ils seraient soumis au supplément de loyer de solidarité conséquent et plus élevé que celui de l'année précédente, le montant de leurs revenus ayant augmenté. Elle fait observer que le montant du supplément de loyer de solidarité dû pour l'année 2016 leur avait été adressé fin mai 2016 et que les demandeurs n'avaient émis alors aucune contestation. Elle soutient n'avoir commis aucune faute contractuelle susceptible de lui être reprochée. Elle fait valoir que les demandeurs ne justifient, en outre, d'aucun préjudice financier.

Sur la demande subsidiaire formée par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED], la défenderesse rappelle qu'en application des dispositions de l'article 15 de la Loi du 06 juillet 1989, ils demeurent tenus au paiement du loyer, du supplément de loyer de solidarité, qui est une composante du loyer, et des charges jusqu'au 23 juin 2017, date à laquelle ils ont restitué les lieux loués après avoir délivré un congé en date du 24 mai 2017.

A l'issue des débats tenus en audience publique, la décision a été mise en délibéré au 24 janvier 2019, date à laquelle le présent jugement est mis à disposition au greffe du Tribunal d'instance, en application des dispositions de l'article 450 du Code de procédure civile.

MOTIVATION DE LA DECISION

Il sera fait application des dispositions du Code civil dans leur rédaction issue de l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 applicables en l'espèce.

Sur les demandes formées par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED]
au

titre de la facturation du supplément de loyer de solidarité pour l'année 2017

Selon l'article 1103 du Code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

En vertu de l'article 1104 du même Code, les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.

Cette disposition est d'ordre public.



En vertu des stipulations du contrat de bail du 10 avril 2002 liant Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] d'une part, et la commune de [REDACTED] d'autre part, et des dispositions de l'article 1728 du Code civil et 7 de la Loi du 06 juillet 1989, le paiement des loyers et charges aux termes convenus dans le contrat est une obligation essentielle du locataire.

En application de l'article 15 de la Loi du 06 juillet 1989 dispose que, lorsque le congé émane du locataire, le délai de préavis applicable est de trois mois. Le délai est, toutefois, d'un mois sur les territoires mentionnés au premier alinéa de l'article 17.

Le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

L'article L. 441-3 du Code de la construction et de l'habitation dispose que les organismes des 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.

Les ressources sont appréciées selon les modalités applicables en matière d'attribution des logements. Toutefois, les dernières ressources connues de l'ensemble des personnes vivant au foyer sont prises en compte sur demande du locataire qui justifie que ces ressources sont inférieures d'au moins 10% à celles de l'année de référence. En outre, il est tenu compte de l'évolution de la composition familiale intervenue dans l'année en cours à la condition qu'elle soit dûment justifiée.

Les plafonds pris en compte sont ceux qui sont applicables à la date à laquelle le supplément de loyer de solidarité est exigé.

[...]

L'article L. 441-9 du même Code précise 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. Il demande notamment à chaque locataire, le cas échéant, communication de sa carte « *mobilité inclusion* » portant la mention « *invalidité* » prévue à l'article L. 241-3 du Code de l'action sociale et des familles. Le locataire est tenu de répondre à cette demande dans le délai d'un mois. L'organisme d'habitations à loyer modéré n'est tenu de présenter cette demande ni aux locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1, ni aux locataires bénéficiant de l'allocation de logement prévue à l'article L. 542-1 du Code de la sécurité sociale ou de l'allocation de logement prévue à l'article L. 831-1 du même Code.

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 de solidarité. 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'Etat.

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.



L'article R. 441-23 de ce Code précise que le dépassement des plafonds de ressources est déterminé au cours de l'année civile en fonction [...] 2° des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer et afférentes à la pénultième année civile.

En application de l'article L. 441-3 du Code de la construction et de l'habitation précité, le supplément de loyer de solidarité est exigible, pour les locataires concernés, en vertu d'une prérogative de puissance publique dérogeant aux dispositions du droit commun du louage.

En l'espèce, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] reconnaissent être redevables du paiement d'un supplément de loyer de solidarité pour la période du 01er janvier 2017 au 24 juin 2017, date à laquelle le contrat de bail du 10 avril 2002 a pris fin et les lieux loués ont été restitués à la bailleresse. Ils ne contestent ainsi ni le principe du supplément de loyer de solidarité ni son montant pour la période considérée, les demandeurs critiquant uniquement les modalités de sa mise en recouvrement par la commune de [REDACTED] bailleresse, et la Société d'économie mixte de [REDACTED] mandataire. Ils soutiennent, en effet, que, compte tenu de l'envoi tardif de la demande de 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 telle que visée à l'article L. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation précité, d'une part, puis de la facturation tardive du supplément de loyer de solidarité avec rétroactivité au 01er janvier 2017, d'autre part, les défenderesses ont commis une faute en n'exécutant pas de bonne foi leurs obligations résultant du contrat de bail.

A titre préalable, il convient de relever que seule la commune de [REDACTED] bailleresse, est liée avec Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] par le contrat de bail du 10 avril 2002, les rapports entre les locataires et la Société d'économie mixte de [REDACTED] mandataire de la bailleresse, n'étant quant à eux pas régis par le contrat de bail, de telle sorte qu'il ne peut lui être reproché d'avoir exécuté de mauvaise foi les obligations résultant dudit contrat de bail.

Il résulte des dispositions de l'article L. 441-3 du Code de la construction et de l'habitation que la bailleresse était tenue de procéder à l'égard de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] à l'application du supplément de loyer de solidarité pour l'année 2017 compte tenu du montant de leurs ressources perçues en 2015 tel que figurant sur leur avis d'imposition à l'impôt sur le revenu de l'année 2016.

Il s'agit d'une obligation légale qui s'impose à la commune de [REDACTED] en sa qualité d'organisme HLM.

En application des dispositions légales précitées, le supplément de loyer de solidarité est dû, à compter du 01er janvier, pour l'ensemble de l'année civile.

En l'état des dispositions légales et réglementaires en vigueur, le bailleur social n'est tenu par aucun calendrier précis pour procéder aux formalités prescrites par les dispositions de l'article L. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation, s'agissant de la demande de 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, puis pour procéder à la liquidation du supplément de loyer de solidarité. A ce titre, les informations délivrées sur le site Internet service-public.fr n'ont pas de valeur juridique, à l'exception des textes légaux et réglementaires y figurant.

En outre, en l'espèce, il apparaît que la commune de [REDACTED] a respecté un délai raisonnable, en adressant à ses locataires la demande de 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 en date du 05 janvier 2017, puis en procédant, en date du 02 mai 2017, à la liquidation du supplément de loyer de solidarité dû par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED]



██████████ et Madame ██████████ doivent être condamnés à supporter la charge des dépens de l'instance.

Ni l'équité ni la situation respective des parties ne commandent de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

En conséquence, Monsieur ██████████ et Madame ██████████ d'une part, et la commune de ██████████ et la Société d'économie mixte de ██████████ d'autre part, seront déboutés de leur demande formée à ce titre.

Il n'y a pas de lieu de prononcer l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant, en premier ressort, suivant jugement contradictoire mis à disposition au greffe à la date indiquée aux parties à l'issue des débats tenus en audience publique,

Déboute Monsieur ██████████ et Madame ██████████ de l'ensemble de leurs demandes formées à l'encontre de la commune de ██████████ et la Société d'économie mixte de ██████████ ;

Condamne Monsieur ██████████ et Madame ██████████ à supporter la charge des dépens de l'instance ;

Dit n'y avoir lieu à l'application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile et, en conséquence, **Déboute** Monsieur ██████████ et Madame ██████████ d'une part, et la commune de ██████████ et la Société d'économie mixte de ██████████ d'autre part, de leur demande formée à ce titre ;

Dit n'y avoir lieu à prononcer l'exécution provisoire de la présente décision ;

Déboute Monsieur ██████████ et Madame ██████████ d'une part, et la commune de ██████████ et la Société d'économie mixte de ██████████ d'autre part, de toutes autres demandes différentes, plus amples ou contraires au dispositif de la présente décision.

La minute de la présente décision a été signée par Estelle PASQUINET, Présidente, et par Stéphane MICHELON, Greffier.

LE GREFFIER

LA PRÉSIDENTE

En conséquence, la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne :

A tous HUISSIERS DE JUSTICE sur ce requis, de mettre le présent jugement à exécution ;

Aux PROCUREURS GÉNÉRAUX et aux PROCUREURS DE LA RÉPUBLIQUE près les TRIBUNAUX DE GRANDE INSTANCE d'y tenir la main

A tous COMMANDANTS et OFFICIERS de la FORCE PUBLIQUE d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

POUR GROSSE CERTIFIÉE CONFORME, le 24/01/2019, le Greffier en chef



