

Grosses délivrées
aux parties le :

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRÊT DU 09 NOVEMBRE 2017

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **16/05321**

Décision déférée à la Cour : Jugement du 27 Janvier 2016 - Tribunal de Grande Instance de Paris - RG n° 15/00835

APPELANTE

Association CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT

8 rue Mériel
93104 Montreuil Cedex

Représentée par Me Bertrand BAGUENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : E0210
Ayant pour avocat plaçant : Me Adeline HERVE avocat au barreau de RENNES
substituant Me Bruno SEVESTRE, avocat au barreau de RENNES

INTIMEE

SA IMMOBILIERE 3F

N° SIRET : 552 141 533

Prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège
159 rue Nationale
75013 PARIS

Représentée par Me Jeanne BAECHLIN, avocat au barreau de PARIS, toque : L0034
Ayant pour avocat plaçant : Me PELLETIER Philippe & Me SPIELREIN-MAUDUIT
Charlotte (SELAS LPA) avocat au barreau de PARIS, toque : P238

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 07 Septembre 2017, en audience publique, devant la
Cour composée de :

M Daniel FARINA, Président de chambre
M Philippe JAVELAS, Conseiller
Mme Pascale WOIRHAYE, Conseillère

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme Viviane REA

Un rapport a été présenté à l'audience par M Daniel FARINA, Président dans les
conditions prévues par l'articles 785 du Code de procédure civile.

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

- 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 M Daniel FARINA, président et par Mme Viviane REA, greffière présente lors de la mise à disposition.

EXPOSÉ DU LITIGE

La Confédération Nationale du Logement est, selon les dispositions de ses statuts, une "association d'habitants" et une "association de consommateurs" agréée pour agir devant les juridictions civiles .

Le groupe 3 F gère par ses Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) des logements sociaux, dont une partie soit près de 120 000 en Ile de France, est administrée par la société anonyme d'HLM Immobilière 3F.

Exposant que la S.A. Immobilière 3 F a appliqué une clause incluse dans tous les contrats de location conclus avec des particuliers et selon laquelle : "*Le retard dans le paiement d'une partie ou de la totalité du loyer, du supplément de loyer de solidarité et des dépenses récupérables donne lieu au versement par le locataire d'une somme égale à 2% du montant impayé*", **la Confédération Nationale du Logement a saisi, le 5 janvier 2015**, sur le fondement des dispositions des articles L 423-1 et suivants et R 423-1 et suivants du code de la consommation, relatives à l'action de groupe, **le tribunal de grande instance de Paris** d'une demande tendant à voir déclarer, en application notamment de l'article 4 i de la loi du 6 juillet 1989, cette clause non écrite, comme illicite et abusive au sens de l'article L132-1 du même code et condamner la S.A. Immobilière 3 F à indemniser les préjudices subis, selon elle, de ce fait, par des locataires .

Par jugement du 27 Janvier 2016 le tribunal de grande instance de Paris a :

- déclaré recevable l'action engagée par la Confédération Nationale du Logement,
- débouté les parties de leurs demandes,
- rejeté les demandes en paiement d'indemnité de procédure,
- laissé à chaque partie la charge des dépens qu'elle a engagés .

La Confédération Nationale du Logement a interjeté appel de ce jugement .

Par conclusions du 30 mai 2016, elle demande à la cour de :

- s'agissant de l'action de groupe :
 - au visa des articles L.423-1 et suivants, R.423-1 et suivants du Code de la Consommation, et des cas individuels de Mesdames Jeannine [REDACTED], Virginie [REDACTED], Nadine [REDACTED] et Ali [REDACTED],
- s'agissant du caractère illicite et abusif de la clause concernée :
 - au visa des articles L.132-1 du Code de la Consommation et l'article 4 i de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989,
 - confirmer le jugement déféré en ce qu'il a jugé recevable la demande initiée par la Confédération Nationale du Logement.
- le réformant pour le surplus :

- déclarer illicite et abusive la clause litigieuse,
- en conséquence,
- déclarer non écrite ladite clause dans l'ensemble des conditions générales des contrats de bail conclus entre la société Immobilière 3F et ses locataires.
- dire que le groupe de consommateurs au sens de l'article L.423-3 du code de la consommation sera constitué de l'ensemble des locataires qui se sont vus appliquer en tout ou partie ladite clause à l'occasion d'un ou plusieurs retards de paiement de loyer, de supplément de loyer, de loyer de solidarité ou de dépenses récupérables, ce dans les cinq années précédant la délivrance de l'assignation.
- dire que les préjudices réparables de chaque membre du groupe seront constitués, d'une part, par les sommes indûment payées pendant les cinq années précédant la délivrance de l'assignation en application de ladite clause, outre intérêts au taux légal depuis leur date de versement et jusqu'à parfait paiement, d'autre part, par les frais éventuellement supportés pour procéder au règlement des pénalités ainsi que par les frais engagés pour adhérer au groupe ou pour faire procéder à des recherches bancaires liés aux pénalités appliquées sur les cinq dernières années, ce de manière forfaitaire à hauteur de 50 euros par membre du groupe concerné.
- ordonner dans un délai d'un mois après que la décision à intervenir soit devenue définitive, à la charge de la société Immobilière 3F, la publication d'une information comportant les mentions prescrites à l'article R.423-13 du Code de la Consommation.
- dire que cette publication devra être faite, d'une part, sur la page d'accueil du site : www.groupe3f.fr ce pendant une durée de 3 mois et d'autre part, par l'envoi de cette information à chaque locataire, dans le même temps que sa quittance mensuelle, pendant une durée de 3 mois.
- dire que la société Immobilière 3F devra justifier à première réquisition de ce qu'elle s'est acquittée de ces informations.
- à défaut, pour la S.A. Immobilière 3 F de s'être exécutée dans ce délai, autoriser la Confédération Nationale du Logement à procéder à ses frais avancés aux mesures de publicité définies dans les conclusions susvisées,
- dire que les personnes remplissant les critères d'adhésion au Groupe devront dans un délai maximal de trois mois à compter du terme des mesures de publicités : accomplir l'ensemble des formalités décrites dans lesdites conclusions .
- dire que la société Immobilière 3F devra réparer les préjudices subis par les membres du Groupe dans un délai de trois mois à compter de l'expiration du délai pendant lequel les consommateurs pouvaient intégrer ledit Groupe en versant ces sommes entre les mains de la Confédération Nationale du Logement par virement ou chèque libellé à l'ordre de la Caisse des dépôts et Consignations et en identifiant systématiquement les consommateurs pour le compte desquels les indemnisations sont versées.
- dire qu'à défaut de règlement de tout ou partie des demandes d'indemnisation présentées à la société Immobilière 3F dans ce délai, la Confédération Nationale du Logement pourra saisir le Conseiller de la Mise en Etat dans un délai de deux mois afin que celui-ci statue sur les demandes d'indemnisation non satisfaites.
- autoriser la Confédération Nationale du Logement à s'adjoindre les services du cabinet Sevestre Avocats, société d'Avocats au Barreau de Rennes afin de l'assister dans le cadre des opérations relatives aux demandes d'adhésion, à l'indemnisation des consommateurs,

ainsi qu'à la vérification de l'état de ces indemnités au vu des préconisations du "*Jugement*" et plus généralement pour représenter les consommateurs lésés auprès du professionnel.

- condamner la S.A. Immobilière 3 F à verser à la Confédération Nationale du Logement une provision de 150.000 euros pour frais au sens des dispositions de l'article L.423-8 alinéa 1 du Code de la Consommation.

- débouter la S.A. Immobilière 3 F de ses demandes.

- condamner la S.A. Immobilière 3 F aux dépens et au paiement d'une indemnité de procédure de 30.000,00 euros.

Par conclusions du 19 juillet 2016 la S.A. Immobilière 3 F demande à la cour de :

- la déclarer recevable en ses conclusions et fondée en ses prétentions, - déclarer irrecevable l'action engagée par la Confédération Nationale du Logement, - pour le surplus, et à tout le moins,
- confirmer le jugement déféré en ce qu'il a débouté la Confédération Nationale du Logement de ses demandes,
- subsidiairement,
- dire que la clause litigieuse était licite et non abusive au regard de l'article 4 i de la loi du 6 juillet 1989, dans sa version antérieure à la loi Alur du 24 mars 2014,
- en conséquence,
- dire que la S.A. Immobilière 3 F était fondée jusqu'à l'entrée en vigueur de cette loi à appliquer la clause litigieuse à ses locataires,
- juger que depuis l'entrée en vigueur de cette loi la S.A. Immobilière 3 F n'applique plus la clause litigieuse et ne facture plus aucune pénalité aux locataires en cas de retard dans le règlement de tout ou partie du loyer,
- dire que la demande de la Confédération Nationale du Logement est mal fondée en ce qu'elle tend à des restitutions consécutives à des annulations ou à la suppression de clauses alléguées comme illicites ou abusives, qui n'entrent pas dans le champ de l'action de groupe,
- dire que les demandes de publicité de presse et de provision pour frais ne sont pas fondées,
- en conséquence,
- dire que le préjudice dont il est demandé réparation ne constitue pas un préjudice indemnisable,
- y ajoutant,
- condamner la Confédération Nationale du Logement à payer à la S.A. Immobilière 3 F une indemnité de 1 euro pour préjudice moral,
- la condamner, à ses frais à publier la décision à intervenir selon les modalités définies dans les conclusions de la S.A. Immobilière 3 F,
- condamner la Confédération Nationale du Logement aux dépens et au paiement d'une indemnité de procédure de 20 000 euros, .

Pour un exposé plus ample des faits de prétentions et moyens des parties la cour s'en rapporte à la décision déférée ainsi qu'aux conclusions susvisées .

L'ordonnance de clôture a été rendue le 08 juin 2017 .

SUR CE

Sur la recevabilité de l'action de groupe

Attendu qu'au soutien de son exception d'irrecevabilité la S.A. Immobilière 3 F fait valoir essentiellement que :

- l'article L 423-1 du code de la consommation réserve l'action de groupe aux contrats de vente ou de fourniture de services,

- un contrat de fourniture de service se définit comme étant celui qui porte sur une obligation de faire au sens de la réalisation d'une activité créatrice d'utilité économique,
- le contrat de bail qui porte sur la mise à disposition d'une chose sans l'apport d'un service particulier ne répond pas à cette définition,
- le bail est, au sens de l'article 1709 du code civil, un contrat de louage de choses par opposition au contrat de louage d'ouvrage,
- il comporte les caractères prévus par ce texte :
 - mise à disposition d'une chose durant un certain temps,
 - en contrepartie du paiement du prix ;
- il en est autrement des contrats d'hôtellerie qui comportent la fourniture de services secondaires,
- en l'occurrence la S.A. Immobilière 3 F met à la disposition des logements sociaux moyennant le règlement d'un loyer,
- cette mise à disposition ne s'accompagne qu'à titre accessoire de la fourniture de services aux locataires, ce qui ne modifie pas l'essence du contrat qui reste le louage de choses,
- le contrat de location n'entre donc pas dans le champ d'application de l'action de groupe,
- en outre les règles européennes évincent le logement social du droit communautaire de la consommation, et des droits internes de la consommation de chacun Etat membres ;
- la directive 2011/83/UE du 25 octobre 2011 relative aux droits des consommateurs exclut de son champ d'application les "*contrats a) portant sur les services sociaux y compris le logement social*";
- s'agissant d'une directive prévoyant l'harmonisation totale des droits internes des Etats membres, le législateur français n'a pu prendre aucune disposition en matière de protection des locataires de logements sociaux, matière que la directive du 25 octobre 2011 a exclu de son champ de la consommation ;
- ainsi les contrats portant sur le logement social échappent au droit de la consommation issu de cette directive en droit de l'Union Européenne comme en droit interne transposé;

Attendu qu'en réponse la Confédération Nationale du Logement fait valoir essentiellement que :

- la présente action de groupe entre dans le champ d'application défini par l'article 423-1 du code de la consommation dans la mesure où :
 - engagée par un association de défense des consommateurs agréée, elle est dirigée contre un professionnel,
 - elle porte sur la réparation de préjudices subis par des consommateurs, à l'occasion de la fourniture de services que constitue la location d'un logement, étant précisé que le locataire de la Société 3 F n'agit pas pour des besoins professionnels puisqu'il s'agit de logement sociaux à fin exclusive d'habitat, et que le contrat de bail porte bien sur la fourniture d'un service : un logement contre un loyer mensuel,
 - ces consommateurs sont placés dans une situation identique ou similaire,
 - les préjudices subis ont pour cause commune l'application de la clause litigieuse, ce qui constitue un manquement du professionnel à ses obligations légales,
- de la lecture des pièces produites par la S.A. Immobilière 3 F: amendements et réponse ministérielle à une question parlementaire, il ressort que le gouvernement a entendu inclure les rapports locatifs dans le champ d'application de la loi telle qu'elle a été adoptée

par le Parlement.

- cette loi institue un dispositif procédural destiné à protéger en particulier le bénéficiaire d'un logement social, en tant que partie faible au contrat ;

Attendu **cela exposé**, que selon les dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article L 423-1 du code de la consommation, issu de la loi n°2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation : *« Une association de défense des consommateurs représentative au niveau national et agréée en application de l'article L. 411-1 peut agir devant une juridiction civile afin d'obtenir la réparation des préjudices individuels subis par des consommateurs placés dans une situation similaire ou identique et ayant pour cause commune un manquement d'un ou des mêmes professionnels à leurs obligations légales ou contractuelles :*

1° à l'occasion de la vente de biens ou de la fourniture de services ;

2° ou lorsque ces préjudices résultent de pratiques anticoncurrentielles au sens du titre II du livre IV du code de commerce ou des articles 101 et 102 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne ».

Attendu que ce texte subordonne ainsi la recevabilité de l'action de groupe à l'existence de préjudices individuels nés de manquements commis *à l'occasion de la vente de biens ou de la fourniture de services ou de pratiques anticoncurrentielles ;*

Qu'il appartient au demandeur qui invoque l'existence d'une fourniture de services de rapporter la preuve de celle-ci ;

Attendu que le contrat de fourniture de services est celui qui permet de réaliser une prestation de services, le consommateur se procurant des services à des fins non professionnelles ;

Qu'il comprend comme obligation essentielle une obligation de faire, le débiteur de cette obligation s'engageant à titre principal, à effectuer une activité déterminée créatrice d'utilité économique ;

Attendu **en l'espèce** que la Confédération Nationale du Logement soutient que les contrats de location conclus entre la S.A. Immobilière 3 F d'une part et chacune des quatre locataires dont elle invoque la situation personnelle d'autre part constituent des contrats de fourniture de services ;

Attendu que selon les dispositions de l'article 8 de ces contrats *« les obligations générales de la société et du locataire sont régies par les articles 6 et 7 de la loi 89 - 462 du 6 juillet 1989, la législation HLM et le présent contrat » ;*

Attendu que ces contrats constituent des contrats de louage de choses au sens de l'article 1709 du Code civil ;

Que selon les dispositions de ce texte : *« le louage de choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer » ;*

Que cette définition s'applique en particulier au louage d'immeuble, l'immeuble en tant que *chose*, constituant l'objet du contrat ;

Que dans ce contrat, le titulaire du droit réel sur l'immeuble procure *durant un certain temps* à son cocontractant la jouissance de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, en contrepartie du paiement d'un loyer ;

Que de cette définition il résulte que le bailleur ne s'oblige pas, à titre d'obligation

essentielle, à réaliser une prestation mais à mettre un bien immobilier à la disposition de son cocontractant ;

Que le bail d'habitation ne comprend donc pas à titre principal de la part du bailleur une obligation de faire au sens, rappelé ci-dessus, de réalisation d'une activité déterminée créatrice d'utilité économique ;

Que la mise à disposition d'un bien immobilier, obligation principale du bailleur dans le bail d'habitation, ne saurait donc être qualifiée de fourniture de services et correspondre, pour le locataire, à la consommation d'un service ;

Attendu par ailleurs, que l'obligation essentielle du bailleur n'étant pas une prestation de services, le fait que la mise à disposition du bien immobilier s'accompagne de certains services fournis dans le cadre de charges récupérables, est sans influence sur la qualification du contrat, lequel constitue un contrat de louage de choses et non de fourniture d'une prestation ;

Attendu en outre que l'action de groupe est instituée par l'article L 423- 1 du code de la consommation ;

Que des dispositions de l'article 8 des contrats de location susvisés il résulte qu'en l'espèce les obligations générales de la société et du locataire sont régies en particulier par les articles 6 et 7 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que le bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 obéit à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation (cf : Cass 3^{ème} arrêts du 26 janvier 2017 (n°16-10 .389 ; n°15-27. 688 ; et n°15-25. 791)) : arrêts qui, bien qu'ils ne portent pas sur l'application de l'article L 423-1 du code de la consommation, d'une part posent un principe, de portée générale, d'exclusion du droit de la consommation en matière de bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 et d'autre part, soit censurent le motif du premier juge selon lequel « *la location d'un logement est une fourniture de services, le bailleur mettant la disposition du locataire un local en contrepartie d'un loyer* » (arrêt n°16-10-389) soit écartent la notion de "*professionnel*" notion particulière au droit de la consommation (arrêts n°15-27. 688 et 15-25. 791) ;

Que, comprises, soit dans le code civil, soit dans des textes non codifiés, les règles applicables aux contrats d'habitation ne sont pas incluses dans le code de la consommation ; que celui-ci n'y renvoie pas ; qu'il ne contient pas de dispositions traitant spécialement de droits et obligations en matière de baux d'habitation ;

Qu'il en résulte que le droit de la consommation n'inclut pas dans son champ d'application le bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu sur le moyen pris des travaux parlementaires, que ceux-ci ne peuvent, à eux seuls, être utilisés pour donner de la notion de *fourniture de services* des éléments de définition et un contenu que la loi ne précise pas ;

Attendu qu'il convient d'observer à cet égard qu'alors que l'extrait de la séance du 25 juin 2013 de l'Assemblée nationale mentionné par les premiers juges est essentiellement constitué d'une affirmation selon laquelle « *aucun secteur d'activité - n'est - exclu du champ d'application du dispositif d'action de groupe* », cette affirmation ne s'inscrit pas dans le cadre d'un échange de moyens juridiques qui permettrait d'en apprécier le fondement et la portée ;

Attendu que de ce qui précède il résulte que le bail d'habitation régi par la loi du 06 juillet 1989 n'entre pas dans le champ d'application de l'action de groupe ;

Que l'action engagée par la Confédération Nationale du Logement sera déclarée irrecevable ;

Sur la demande en paiement de dommages et intérêts formée par la Société Immobilière 3 F

Attendu qu'au soutien de sa demande en paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral la S.A. Immobilière 3 F expose principalement qu'avant même d'engager la présente instance, la Confédération Nationale du Logement avait donné une large publicité au litige en diffusant un communiqué de presse, le 3 novembre 2014, repris par les médias de la presse écrite et audiovisuelle ;

Attendu que sans conclure en réponse sur cette demande la Confédération Nationale du Logement en sollicite le rejet ;

Attendu **cela exposé** qu'en l'absence de preuve de l'existence de propos de nature à caractériser un dénigrement ou une mauvaise foi de la part de la Confédération Nationale du Logement, le fait pour celle-ci d'avoir évoqué par la voie d'un communiqué de presse l'existence du litige qui l'oppose à la S.A. Immobilière 3 F ne saurait en lui même être considéré comme fautif ;

Que ce chef de demande ne peut aboutir ;

Sur les autres demandes

Attendu qu'aucun motif particulier ne justifie les mesures de publicité sollicitées par la S.A. Immobilière 3 F ;

Que la Confédération Nationale du Logement succombe en son action en responsabilité engagée contre la S.A. Immobilière 3 F ; que ses demandes tendant à la mise en place de mesures de publicité ne peuvent donc aboutir ;

Attendu que l'équité commande d'allouer à la S.A. Immobilière 3 F une indemnité de procédure d'appel dont le montant sera indiqué au dispositif ci-après, les dispositions du jugement déféré relatives aux frais non répétables étant par ailleurs confirmées ;

Qu'en application des dispositions de l'article 696 du code de procédure civile les dépens seront mis à la charge de la Confédération Nationale du Logement qui succombe en ses demandes ;

PAR CES MOTIFS

La cour statuant publiquement et contradictoirement ;

Infirmes la décision déférée en ce qu'elle a déclaré recevable l'action engagée, sur le fondement de l'article L 423-1 du code de la consommation, par la Confédération Nationale du Logement,

Statuant de nouveau du chef infirmé,

Déclare irrecevable l'action de groupe engagée, sur le fondement de l'article L 423-1 du code de la consommation, par la Confédération Nationale du Logement,

Confirme la décision déférée en :

- ce qu'elle a rejeté les demandes reconventionnelles de la S.A. Immobilière 3 F en paiement de dommages-intérêts ainsi qu'en publication du jugement,
- et en ses dispositions relatives aux dépens et aux frais hors dépens,

Y ajoutant,

Déboute la S.A. Immobilière 3 F de sa demande de publication de la présente décision,

Condamne la Confédération Nationale du Logement à payer à la S.A. Immobilière 3 F une indemnité de procédure d'appel de 3 000 euros,

Déboute les parties de leur demandes plus amples ou contraires au présent dispositif,

Condamne la Confédération Nationale du Logement aux dépens d'appel dont distraction au profit de l'avocat de la S.A. Immobilière 3 F .

LA GREFFIÈRE

LE PRÉSIDENT

