

Accueil > Jurisprudence > Troisième chambre civile > Arrêt n°488 du 3 juin 2021 (19-16.045) - Cour de cassation - Troisième chambre civile-ECLI:FR:CCAS:2021:C300488

Arrêt n°488 du 3 juin 2021 (19-16.045) - Cour de cassation - Troisième chambre civile -ECLI:FR:CCAS:2021:C300488

Habitation à loyer modéré

Rejet

Sommaire

La liste des personnes mentionnées à l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, présente un caractère limitatif.

Ayant retenu, à bon droit, que l'avis de taxe d'habitation ne peut être assimilé à l'avis d'imposition qui, lui seul, concerne les revenus constituant la base de calcul du supplément de loyer, une cour d'appel en déduit exactement qu'un enfant majeur qui ne figure plus sur l'avis d'imposition de ses parents, quoique matériellement à leur charge, ne peut être assimilé à une personne vivant au foyer, au sens du texte précité.

Demandeur(s) : M. [E] [W] et Mme [R] [Y], épouse [W]

Défendeur(s) : établissement [Localité 1] Habitat-OPH, établissement public à caractère industriel et commercial

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 5 mars 2019), M. et Mme [W], locataires d'un logement appartenant à [Localité 1] Habitat-OPH, l'ont assigné en remboursement d'un supplément de loyer de solidarité payé depuis l'année 2009 et en annulation d'un commandement de payer un arriéré locatif leur ayant été signifié le 19 janvier 2016. Le bailleur a reconventionnellement demandé paiement d'un arriéré locatif.

Examen du moyen

Énoncé du moyen

2. M. et Mme [W] font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes et de les condamner à payer un arriéré locatif, alors :

« 1°/ que selon les articles L. 441-3 et L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation, le supplément de loyer de solidarité en sus du loyer principal et des charges locatives est calculé au regard « des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer » ; qu'également, l'article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré prévoit que « le montant des ressources à prendre en considération (?) correspond à la somme des revenus fiscaux de référence (?) figurant sur les avis d'imposition de chaque personne composant le ménage », le ménage devant être entendu dans son acception de cellule économique et familiale ; qu'il en résulte, nonobstant les dispositions indicatives figurant à l'article L. 442-12 pour déterminer les personnes vivant au foyer, que le preneur d'un appartement à loyer modéré, est toujours recevable à rapporter la preuve des personnes vivant à son foyer et de leurs ressources ; qu'en refusant ce droit à M. et Mme [W] au motif que leur fille de plus de 25 ans, dont elle reconnaissait pourtant qu'elle vivait au foyer et était « à la charge matérielle de ses parents », ne figurait plus sur leur déclaration de revenu, la cour d'appel a méconnu les dispositions des articles L. 441-3 et L. 441-4 du Code de l'habitation et de l'habitation ainsi que celles de l'arrêté du 29 juillet 1987 ;

2°/ que l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation permet aux personnes figurant sur

les avis d'imposition du ou des titulaires du bail d'être considérées comme personnes vivant au foyer ; qu'en affirmant que ce texte ne visait que les avis d'imposition sur le revenu à l'exclusion notamment des avis de taxe d'habitation, la cour d'appel a ajouté au texte une condition qu'il ne contient pas ; que ce faisant, elle a violé les dispositions de l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation. »

Réponse de la Cour

3. Selon l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 27 janvier 2017, sont considérées comme personnes vivant au foyer au titre des articles L. 441-1 et L. 441-4 le ou les titulaires du bail, les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail, le concubin notoire du titulaire du bail, le partenaire lié par un pacte civil de solidarité au titulaire du bail et les personnes réputées à charge au sens des articles 194, 196, 196 A bis et 196 B du code général des impôts.

4. La liste des personnes assimilées à des personnes vivant au foyer présente un caractère limitatif.

5. La cour d'appel a retenu, à bon droit, que l'avis de taxe d'habitation ne peut être assimilé à l'avis d'imposition qui, lui seul, concerne les revenus, lesquels constituent la base de calcul du supplément de loyer.

6. Elle en a exactement déduit que Mme [G] [W], enfant majeur ne figurant plus sur l'avis d'imposition de ses parents, quoique matériellement à leur charge, ne pouvait être assimilée à une personne vivant au foyer, au sens du texte précité, de sorte que les demandes de M. et Mme [W] devaient être rejetées.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Schmitt, conseiller référendaire

Avocat général : Mme Guilguet-Pauthe

Avocat(s) : SCP Waquet, Farge et Hazan - SCP Rocheteau et Uzan-Sarano

[Contact](#) | [Questions fréquentes](#) | [Plan du site](#) | [Mentions légales](#) | [Mises en ligne récentes](#) | [Documents translated in 6 languages](#)

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology