



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

BAUX HLM

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 108, 1er octobre 2002

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

BAUX HLM

Observations : Une société HLM avait adressé une enquête à ses locataires afin de pouvoir satisfaire à l'obligation que lui impose la loi de communiquer des renseignements statistiques sur l'occupation des logements au préfet. Une des locataires n'ayant pas répondu à cette enquête, la société l'avait assignée en paiement de la pénalité prévue par l'article L. 442-5 du Code de la construction et de l'habitation. La cour de Bordeaux écarta la demande après avoir considéré que cette pénalité constituait une clause pénale et en avoir réduit à néant le montant compte tenu de son caractère excessif. Sur pourvoi de la société HLM, l'arrêt de la cour de Bordeaux est cassé sous le visa des dispositions des articles 1152 du Code civil et L. 442-5, alinéas 1er et 2, du Code de la construction et de l'habitation.

La pénalité de l'article L. 442-5 du Code de la construction et de l'habitation ne constitue pas une clause pénale.

[Cass. 3e civ., 5 déc. 2001, n° 00-10.344, n° 1718, Sté Domofrance c/ Périllaud, cassation, CA Bordeaux, 7 sept. 1999]

Observations :

La pénalité instituée par l'alinéa 2 de l'article L. 442-5 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas une clause pénale au sens de l'article 1152 du Code civil et n'est donc pas susceptible de réduction par le juge. Tel est l'enseignement de l'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 5 décembre 2001.

L'alinéa 2 de l'article L. 442-5 du Code de la construction et de l'habitation sanctionne le locataire qui ne répond pas dans un délai d'un mois à l'enquête adressée par l'organisme HLM bailleur par une pénalité, à l'époque de 50 francs, majorée de la même somme par mois entier de retard. Les renseignements ainsi obtenus sont, *via* le préfet, destinés au gouvernement en vue de l'établissement d'un rapport sur l'occupation des logements d'habitation à loyer modéré déposé tous les trois ans sur le bureau des assemblées.

L'obligation qui est ici imposée au locataire, de même que sa sanction, sont bien de source légale. En aucun cas, une telle sanction ne pouvait dès lors être analysée en une clause pénale. Il résulte des termes de la loi que celle-ci est nécessairement conventionnelle. La clause pénale est, selon l'article 1152, alinéa premier, du Code civil, la stipulation contenue dans la convention qui « *porte que celui qui manquera de l'exécuter payera une certaine somme à titre de dommages-intérêts* », de telle sorte qu'« *il ne peut être alloué à l'autre*

une somme plus forte, ni moindre ». Il est très nettement affirmé en doctrine que « *la qualification de la clause pénale n'est possible que si, à la source de la sanction appliquée à un individu, se trouve un accord de volonté* » (D. Mazeaud, La notion de clause pénale, LGDJ, coll. « Bibliothèque de droit privé », 1992, n° 197), ce qui commande, en l'absence d'accord de volonté, d'écarter la qualification pour les peines édictées par l'autorité publique (D. Mazeaud, op. cit., n° 198).

Pour éviter la censure, mais en vain, les juges du fond avaient considéré, à l'invite de la locataire qui souhaitait obtenir une minoration de la somme à payer, que ladite pénalité était entrée dans le champ contractuel. Ce n'est toutefois pas parce que la locataire avait eu connaissance tant de l'obligation de communication que de sa sanction que la nature de celle-ci pouvait être modifiée. La volonté de l'intéressée n'avait joué aucun rôle. Or, « *l'absence totale d'emprise de celui qui subit la sanction sur la création de celle-ci suffit à décider qu'il ne s'agit pas d'une clause pénale* » (D. Mazeaud, op. cit., n° 202). L'artifice employé par les juges du fond par faveur pour la locataire (v. en ce sens, B. Vial-Pedroletti, obs. sous Cass. 3e civ., 5 déc. 2001, Loyers et copr. févr. 2002, p. 11) n'a pas permis à leur arrêt d'échapper aux foudres de la Cour de cassation, cassant celui-ci pour violation de la loi.