Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 4, 27 Novembre 2018 – n° 16/25873

Cour d'appel

Paris

Pôle 4, chambre 4

27 Novembre 2018

Répertoire Général : 16/25873

X / Y

Contentieux Judiciaire

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 4

ARRÊT DU 27 NOVEMBRE 2018

(n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 16/25873 - N° Portalis 35L7-V-B7A-B2JDS

Décision déferée à la Cour : Jugement du 01 Décembre 2016 -Tribunal d'Instance de PARIS - 13ème arrondissement - RG n° 11-16-000229

APPELANTE

SCI AKELIUS PARIS VI agissant en la personne de son gérant domicilié en cette qualité audit siège

SIREN : 809 273 600

[...]

[...]

Représentée par Maître Matthieu B. G. de la SELARL LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES, avocat au barreau de PARIS, toque : C2477

Ayant pour avocat plaidant Maître Catherine S. G., avocat au barreau de PARIS, toque : T04

INTIME

Monsieur Stéphane M.

né le 12 Août 1985 à [...]

[...]

[...]

Représenté par Maître Eric R.-T., avocat au barreau de PARIS, toque : E0489

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 22 Octobre 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant M François BOUYX, Conseiller et Mme Marie MONGIN, Conseiller chargé du rapport.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

M. Christian PAUL-LOUBIERE, Président

Mme Marie MONGIN, Conseiller

M. François BOUYX, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffière, lors des débats : Mme Mélodie ROSANT

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 M. Christian PAUL-LOUBIERE, Président et par Mélodie ROSANT, Greffière présente lors de la mise à disposition.

*****

FAITS, PROCÉDURE ET MOYENS DES PARTIES

Par acte sous seing privé du 2 novembre 2015, la SCI Akelius Paris VI a consenti à M. Stéphane M. un bail d'habitation portant sur un studio n°A31 au troisième étage d'un immeuble sis dans le 13ème arrondissement de Paris, [...], pour une durée de six années, reconductible tacitement pour la même durée, moyennant un loyer mensuel de 846 euros composé d'une base fixe de 423 euros et d'un complément de loyer de 423 euros, ainsi qu'une provision pour charges fixée à 30 euros par mois.

Le complément de loyer était ainsi justifié dans l'article 7.2 du bail d'habitation : « Le logement rénové intégralement, présentant des caractéristiques de confort qui ne sont pas prises en compte dans le montant du loyer, qui ne donnent lieu à aucune récupération par le Bailleur au titre des charges ou des travaux d'économie d'énergie, et présente un caractère déterminant par comparaison avec les studios en location situés dans le quartier 50 - Gare, le montant du complément de loyer a été fixé à 423 € par mois, soit un montant du loyer total fixé à 846,00 euros (huit cent quarante six euros) par mois. », l'article 8 dudit bail détaillant les travaux réalisés et faisant état de leur coût respectif ainsi que que leur montant total soit la somme de 24 524.74 euros.

M. M. a saisi la commission de conciliation de Paris, laquelle a constaté l'absence de conciliation des parties et considéré que « le complément de loyer d'un montant de 423,00 euros, soit le même montant que le loyer en principal, n'est pas justifié par rapport à l'esprit de la loi ni au décret du 10 juin 2015. »

Suivant déclaration au greffe du tribunal d'instance du 13ème arrondissement de Paris en date du 13 mai 2016, M. M. a demandé au tribunal de condamner la société Akelius Paris VI au paiement de la somme de 2 961 euros correspondant au complément de loyer payé pendant 7 mois.

Le tribunal d'instance du 13ème arrondissement de Paris, par jugement du 1er décembre 2016 a, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- Dit que la SCI Akelius Paris VI ne justifie pas de l'existence du complément de loyer fixé à la somme mensuelle de 423 euros dans le contrat de bail à usage d'habitation du 2 novembre 2015 conclu avec Monsieur Stéphane M.,
- Annulé en conséquence le complément de loyer appliqué,
- Condamné la SCI Akelius Paris VI à restituer à Monsieur Stéphane M. la somme de 4.474,08 euros perçue à ce titre,
- Débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- Condamné la SCI Akelius Paris VI aux dépens.

La société Akelius a interjeté appel de ce jugement par déclaration en date du 21 décembre 2016.

Dans ses dernières conclusions signifiées le 20 septembre 2018, la société Akelius Paris VI demande à la cour de :

- Infirmer le jugement rendu 1er décembre 2016 par le tribunal d'instance du 13ème arrondissement de Paris en sa totalité,

Et statuant a nouveau :

À titre principal :

- Constater que le loyer global doit être validé, complément de loyer inclus en raison de l'annulation des arrêtés du 25 juin 2015, 20 juin 2016 et 21 juin 2017 fixant les loyers de référence par le jugement du tribunal administratif de Paris du 28 novembre 2017,

En conséquence,

- Condamner Monsieur Stéphane M. a rembourser la somme de 5 682,09 euros payée par la société Akelius Paris VI en exécution provisoire du jugement du tribunal d'instance du 13ème arrondissement du 1er décembre 2016,
- Condamner Monsieur Stéphane M. a payer à la société Akelius Paris VI la somme de 8 883 euros en application du complément de loyer pour la période du 1er janvier 2017 au 30 septembre 2018, somme sera a parfaire au jour de la décision a intervenir en prenant en compte la somme de 423 euros par mois supplémentaire,

À titre subsidiaire :

- Constater que le complément de loyer prévu dans le bail d'habitation du 2 novembre 2015 est justifié par des caractéristiques de confort et de localisation respectant les conditions prévues par la loi du 6 juillet 1989 et le décret du 10 juin 2015,
- Constater que la localisation de l'appartement, les travaux de remise à neuf et la mise à disposition d'équipements donne aux locaux loués des caractéristiques de confort et de localisation justifiant la fixation du complément de loyer a 423 euros,

À titre infiniment subsidiaire sur cette dernière demande :

- Fixer le montant du complément de loyer a un montant reflétant les caractéristiques de confort et de localisation dont bénéficie Monsieur Stéphane M.,

En tout état de cause :

- Condamner Monsieur Stéphane M. au paiement de la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

- Condamner Monsieur Stéphane M. aux entiers dépens dont distraction au profit de Lexavoué Paris Versailles, avocats, agissant par Maître Matthieu B. G. sur le fondement des dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile.

A l'appui de sa demande principale la société appelante fait valoir que les arrêtés préfectoraux des 25 juin 2015, 20 juin 2016 et 21 juin 2017 fixant le montant du loyer de référence prévu par l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, ont fait l'objet d'une annulation par jugement rendu le 28 novembre 2017 par le tribunal administratif de Paris, confirmé par la cour administrative d'appel par arrêt en date du 26 juin 2018, pour en conclure que les dispositions prévues par la loi du 6 juillet 1989 encadrant les prix des loyers ne peuvent trouver application.

Elle soutient, à titre subsidiaire, que le complément du loyer est justifié et répond aux conditions posées par l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 s'agissant d'un logement totalement remis à neuf, pourvu de nombreux équipements et disposant par rapport aux autres logements du secteur considéré, de divers avantages tenant à sa localisation particulièrement calme et lumineuse, face à une station de métro. L'appelante compare le bail litigieux aux baux conclus avant la loi ALUR portant sur des locaux situés dans le même immeuble et n'ayant pas fait l'objet d'une rénovation, pour estimer que le prix du loyer contesté était justifié.

L'appelante précise avoir exécuté le jugement entrepris et pris en compte la surface rectifiée du logement à 13,56 m².

Dans ses dernières conclusions en date du 12 septembre 2018, M. M. sollicite de la cour :

' À titre principal, la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions,

' Subsidiairement : qu'elle dise et juge que le complément de loyer sera fixé à 50 € par mois,

' ReConventionnellement : qu'elle constate que la superficie du logement est de 13,56 m² et en conséquence, qu'elle condamne la SCI Akelius à lui rembourser du loyer excédant le loyer de références majoré et ce, depuis de la date de conclusion du bail, soit le 2 novembre 2015, et fixe le montant du loyer à celui du loyer majoré du quartier 50 ' Gare existant au jour de la signature du bail, soit le 2 novembre 2015,

' En tout état de cause : que la cour déboute la SCI Akelius de l'ensemble de ses demandes, voies et moyens et la condamne à payer à Monsieur M. la somme de 3 500 euros au titre de l'article 700 ainsi qu'aux entiers dépens.

L'intimé conteste l'analyse du bailleur quant aux conséquences qu'il convient de tirer de l'annulation par les juridictions administratives, des arrêtés préfectoraux fixant le prix du loyer de référence, estimant que cette annulation ne peut affecter les baux conclus antérieurement à ces décisions, spécialement s'agissant de la contestation du complément de loyer qui n'est pas concerné par ces décisions.

Il estime également que le complément de loyer n'est pas justifié, ni formellement dans le bail, ni en fait, la rénovation d'un logement ne pouvant justifier le complément de loyer ; il conteste la pertinence de la production par le bailleur d'autres baux antérieurement conclus dans ledit immeuble pour justifier le complément de loyer, dont il demande à titre subsidiaire la modération.

Il invoque un mesurage de son local effectué en 2016 concluant à une surface de 13,56m² et non à celle de 14,1m² figurant dans son contrat de bail et conteste le calcul du nouveau loyer de référence effectué par le bailleur.

La clôture de l'instruction de cette affaire a été prononcée par ordonnance en date du 25 septembre 2018.

SUR CE,

Considérant que l'article 17 de la loi du 29 juillet 1989 issu de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, créant un dispositif d'encadrement des loyers dans certaines zones dites « d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (...) » prévoit notamment :

« Dans ces zones, le représentant de l'État dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.

Les catégories de logement et les secteurs géographiques sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques.

Chaque loyer de référence majoré et chaque loyer de référence minoré sont fixés respectivement par majoration et par minoration du loyer de référence.

Les compétences attribuées au représentant de l'État dans le département par le présent article sont exercées, dans la région d'Ile-de-France, par le représentant de l'État dans la région.

(...)

II.-A. - Dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature dudit contrat.

B. - Un complément de loyer [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Les modalités d'application du présent alinéa sont précisées par décret en Conseil d'État.

Le montant du complément de loyer [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail.

Lorsqu'un complément de loyer [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] est appliqué, le loyer s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.

Un complément de loyer [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la présente loi.

En cas de contestation, il appartient au bailleur de démontrer que le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil

---

constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

En cas de conciliation, le montant du loyer, tenant compte de l'éventuel complément de loyer, [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014] est celui fixé par le document de conciliation délivré par la commission départementale de conciliation.

En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2014-691 DC du 20 mars 2014]. La fin de non-recevoir tirée de l'absence de saisine préalable de la commission départementale de conciliation peut être soulevée d'office par le juge.

Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice s'applique à compter de la prise d'effet du bail.

III. - En dehors des territoires mentionnés au I, la fixation du loyer des logements mis en location est libre.

IV. - Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article. »

Considérant que le dispositif mis en place par ce texte prévoit donc, d'une part, un loyer de base dont le montant doit être inclus dans une fourchette fixée par l'autorité préfectorale et, d'autre part, un éventuel complément de loyer justifié par « des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique », le Conseil constitutionnel dans sa décision n° 2014-691 du 20 mars 2014, ayant considéré que l'adjectif « exceptionnel », se rapportant auxdites caractéristiques figurant initialement dans ce texte, portait une atteinte disproportionnée au droit de propriété et à la liberté contractuelle ;

Qu'il doit être souligné que ce texte précise que le complément de loyer ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré et que lorsque qu'un complément de loyer est prévu, le loyer s'entend du loyer de base et de ce complément ;

Considérant qu'il résulte du mécanisme mis en place par ce texte que, contrairement à ce que soutient le locataire, le complément de loyer qui y est prévu ne trouve sa raison d'être que dans le cadre de ce dispositif d'encadrement des loyers, que sa mise en l'uvre dépend de la fixation des montants des loyers réglementés et qu'il ne peut donc être considéré indépendamment du loyer réglementé ;

Que l'annulation par le tribunal administratif de Paris, confirmée par la cour administrative d'appel par arrêt en date du 26 juin 2018, des arrêtés préfectoraux des 25 juin 2015, 20 juin 2016 et 21 juin 2017 fixant le montant des loyers réglementés en application du texte précité, a un effet rétroactif, de sorte qu'il n'existe pas de loyer réglementé pour les périodes considérées et que ce dispositif d'encadrement des loyers prévu par l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 ne peut être pris en compte pour apprécier le caractère justifié ou non du complément de loyer stipulé dans un bail conclu le 2 novembre 2015 ;

Qu'ainsi, en l'absence d'arrêtés fixant le prix du loyer de référence, c'est la convention des parties qui doit trouver application ;

Considérant, en conséquence, que le jugement doit être infirmé en toutes ses dispositions, et M. M. débouté de ses demandes tendant, en application des dispositions de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, à être dispensé du paiement de la somme de 423 euros stipulée au bail à titre de complément de loyer ;

Considérant, quant à la demande reconventionnelle formulée devant la cour d'appel par M. M. tendant au remboursement du loyer en raison d'un mesurage effectué en mars 2016 fixant à 13,56m² la surface de son logement alors que le bail stipulait une surface de 14,1m², que le bailleur indique, sans être contesté sur ce point,

---

qu'il a réduit au prorata de la différence de superficie relevée le montant du loyer de base et a remboursé au locataire les sommes perçues à ce titre depuis le début de la location ;

Que la cour ne peut que prendre acte de cet accord du bailleur sur ce point, observation étant faite que la demande appuyée sur des calculs basés sur le loyer de référence prévu par des arrêtes annulés, ne peut être accueillie et que la différence de superficie est inférieure au vingtième de celle exprimée dans le contrat de sorte que les dispositions de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989, issues de la loi du 24 mars 2014, ne trouvent pas application ;

Que M. M. sera donc débouté de cette demande ;

Considérant que l'infirmité du jugement vaut titre pour la restitution de la somme versée par la société Akelius en exécution de celui-ci, qu'il n'y a donc pas lieu de prononcer une condamnation de M. M. de ce chef ;

Que le bailleur réclame également la condamnation de M. M. à lui verser la somme de 8 883 euros, correspondant aux impayés de la somme de 423 euros des mois de janvier 2017 à septembre 2018 inclus ; que compte tenu des motifs précédents et du sens de la présente décision, cette somme est effectivement due par le locataire et il sera fait droit à cette demande ;

Que M. M. sera condamné aux dépens de première et instance et d'appel, l'équité ne commandant pas de faire application des dispositions de l'article 700 à son encontre ;

PAR CES MOTIFS,

La Cour, statuant publiquement par arrêt mis à disposition au greffe ;

- Infirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau et y ajoutant ;

- Déboute M. Stéphane M. de sa demande tendant à être déchargé du paiement de la somme mensuelle de 423 euros correspondant à la partie du loyer qualifié dans le bail de complément de loyer ;

- Condamne M. Stéphane M. à payer au titre de cette partie du loyer impayée des mois de janvier 2017 à septembre 2018 inclus la somme de 8 883 euros ;

- Rappelle que l'infirmité du jugement vaut titre pour obtenir le remboursement des sommes versées en exécution de celui-ci ;

- Constate que le bailleur a réduit le loyer dû compte tenu de la différence de superficie du local loué au regard de l'indication figurant dans le bail ;

- Déboute M. Stéphane M. de sa demande reconventionnelle tendant au remboursement du loyer excédant le loyer de référence majorée et à sa fixation dudit loyer depuis la signature du bail ;

- Rejette les demandes fondées sur l'article 700 du Code de procédure civile ;

- Condamne M. Stéphane M. aux dépens de première instance et d'appel, ces derniers pouvant être recouverts dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile par Lexavoué Paris Versailles, avocats, agissant par Maître Matthieu B. G..

LA GREFFIÈRE LE PRÉSIDENT