

## Encadrement des loyers à Paris : premier jugement sanctionnant un bailleur

Le locataire d'un deux-pièces dans le 7<sup>e</sup> arrondissement a obtenu une baisse de son loyer à 1 066 euros, au lieu des 1 430 euros prévus dans son bail.

Par Isabelle Rey-Lefebvre

Publié le 21 décembre 2020 à 16h30 • Lecture 2 min.

Article réservé aux abonnés

Bien que de nombreux propriétaires parisiens ne respectent pas l'encadrement des loyers en vigueur dans la capitale depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019, peu de contentieux aboutissent devant les juges. Les locataires, même dans leur droit, sont réticents à attaquer leurs bailleurs et à remettre en question le montant du loyer qu'ils ont accepté et signé. Le tribunal judiciaire de Paris a inauguré l'application de cette loi par sa décision du 9 novembre 2020 qui sanctionne pour la première fois un bailleur, la SCI Verneuil Paris 15, pour dépassement du loyer légal tel que fixé par arrêté préfectoral dans chaque quartier de Paris.

**Lire aussi** | [Après Paris et Lille, plusieurs villes, dont Lyon et Bordeaux, veulent encadrer les loyers](#)

Le locataire avait, le 30 août 2019, signé un bail pour un deux-pièces meublé de 28 mètres carrés dans le chic 7<sup>e</sup> arrondissement, au loyer de 1 430 euros et 40 euros de charges. Etudiant en droit notarial, il a vite réalisé que son loyer dépassait les valeurs autorisées et a contesté son montant directement devant le tribunal, sans passer par la commission départementale de conciliation. Cette étape est certes facultative mais efficace, rapide et gratuite puisqu'elle aboutit à une solution négociée dans deux cas sur trois : depuis juillet 2019, elle a été saisie à 75 reprises et a conclu un arrangement dans 49 cas.

Dans l'affaire jugée, le bailleur a plaidé que le dépassement était justifié par un complément de loyer compte tenu « *de la localisation dans le 7<sup>e</sup> arrondissement, dans un immeuble classé, dans un quartier avec toutes les commodités* ». Les juges ont rejeté l'argument puisque cette mention ne figurait pas au bail, alors que la loi l'exige. En outre, l'encadrement des loyers tient déjà compte, dans ses valeurs de référence, de l'adresse qui, à elle seule, ne peut donc motiver un complément de loyer.

### Amende administrative

Le jugement du 9 novembre donne donc raison au jeune locataire, reconnaît un dépassement de 33 % et ramène le loyer à 1 066,72 euros, en ordonnant la restitution du trop-perçu, soit 4 360 euros moins les loyers que le locataire s'était autorisé à retenir en attendant la fin de la procédure.

Le propriétaire est, en outre, condamné à rembourser intégralement le dépôt de garantie et à régler 1 200 euros en remboursement des frais d'avocat de l'étudiant. « *Nous sommes très contents de cette décision, se félicite M<sup>e</sup> Valentin Simonnet, avocat du jeune homme, car le bailleur a toujours opposé une fin de non-recevoir aux demandes de mon client. Or, le dirigeant de la SCI Verneuil Paris 15, un agent immobilier expérimenté qui a notamment dirigé l'agence Vaneau Immobilier avant de rejoindre le réseau Daniel Féau d'immobilier haut de gamme, ne pouvait pas ignorer la loi ni le nouveau dispositif d'encadrement des loyers.* » Contactée, l'avocate du propriétaire, M<sup>e</sup> Marie Janet, n'a pas souhaité répondre à nos questions et a juste indiqué qu'elle se réservait la possibilité de faire appel.

**Lire aussi** | [Encadrement des loyers parisiens : les premières sanctions tombent](#)

Une amende administrative de 1 060 euros a également été infligée, le 31 août 2020, pour dépassement, par le préfet d’Ile-de-France à la SCI Verneuil Paris 15. C’est une nouveauté de la loi évolution du logement, de l’aménagement et du numérique (loi Elan du 23 novembre 2018) de prononcer ces amendes administratives pour un montant maximal de 5 000 euros envers des personnes physiques et 15 000 euros envers des personnes morales. Quatre autres bailleurs ont été ainsi sanctionnés par des amendes allant de 300 à 1 090 euros, et une trentaine d’autres dossiers sont en cours d’examen. La légèreté de ces amendes n’est cependant pas de nature à dissuader les excès, d’autant que c’est au locataire de saisir la justice s’il n’obtient pas, même après cette sanction administrative, la réduction de loyer et le remboursement du trop-perçu.

**Lire aussi** | [Emmanuelle Wargon : « Je suis favorable à l’encadrement des loyers »](#)



**Isabelle Rey-Lefebvre**

---

## **Le Monde Ateliers**

Découvrir

### **Cours du soir**

Géopolitique sur la Russie, avec Sylvie Kauffmann

### **Chaleur humaine en public**

Assistez à l’enregistrement en direct

### **Cours en ligne**

Du big bang aux trous noirs, les mystères de l’Univers

Voir plus