

Un propriétaire parisien condamné à rembourser 10 000 euros de loyer indûment augmenté

La décision est suffisamment rare pour être soulignée. Entre deux locataires, le bailleur privé avait décrété une hausse de 30 % du loyer, sans avoir réalisé de travaux d'amélioration de l'appartement.

Par Isabelle Rey-Lefebvre

Publié le 17 juin 2022 à 14h53, modifié le 17 juin 2022 à 15h46 · Lecture 1 min.

Article réservé aux abonnés

Le tribunal judiciaire de Paris a, le 8 juin, condamné un bailleur privé à baisser le loyer d'une de ses locataires, de 2 700 à 2 055 euros, c'est-à-dire à le ramener au montant payé par le locataire précédent, à rembourser le trop-perçu sur environ quinze mois, d'octobre 2020 à décembre 2021, soit 9 717 euros, et un reliquat de charges de 2 650 euros.

Lire aussi : [L'encadrement des loyers un peu mieux respecté à Paris](#)



C'est une décision suffisamment rare pour être soulignée car « les locataires connaissent mal leurs droits et vont peu en justice contre leur bailleur, à qui ils ne souhaitent pas déclarer la guerre », explique Valentin Simonnet, avocat de la requérante.

Le propriétaire, producteur de cinéma, détient plusieurs appartements dans un bel immeuble ancien du 6^e arrondissement à Paris, et avait, en octobre 2020, consenti un bail pour un appartement de 70 mètres carrés, sous les toits, certes à une belle adresse mais sans confort ni luxe particulier, ni cave, ni gardien, ni ascenseur, ni doubles vitrages... Il a, à l'occasion, fait passer le loyer de 29 à 39 euros le mètre carré, soit 30 % de hausse.

Une règle mal connue

Sa locataire, elle aussi professionnelle du cinéma, a commencé par réclamer des travaux, dont le changement des fenêtres, mais s'est heurtée à une fin de non-recevoir qui l'a conduite à demander, devant la commission départementale de conciliation chargée de rapprocher les parties en cas de conflit, puis en justice, la réduction du loyer.

Lire aussi | [Encadrement des loyers : 37 % de loyers abusifs à Paris, 43 % en Seine-Saint-Denis](#)



Les juges fondent leur décision de ce 8 juin non pas sur le dépassement des plafonds de loyers fixés à Paris, mais sur une autre règle, mal connue. Un décret du 31 août 1990, renouvelé chaque année depuis, interdit, dans les grandes villes dont la capitale, à un bailleur d'augmenter le loyer entre deux locataires, sauf en cas de travaux d'amélioration réalisés dans l'appartement ou l'immeuble ou de sous-évaluation manifeste du loyer précédent. C'est cette sous-évaluation qu'a tenté de faire valoir le propriétaire, mais sans fournir d'éléments probants, comme des références de loyers de logements comparables dans le quartier. Et le jugement de conclure : « Faute d'établir le loyer de référence, M. P. [bailleur] ne démontre pas que le loyer mensuel de 2 055 euros versé par la précédente locataire lorsqu'elle a quitté les lieux était sous-évalué et, en conséquence, fixe le loyer dû, à l'entrée dans les lieux, à 2 055 euros par mois. »

Découvrir

Contacté, l'avocat du bailleur, Didier Nakache, n'a pas répondu à notre sollicitation et son client peut, bien sûr, faire appel de cette décision dans le mois suivant sa signification.

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