

Tribunal judiciaire

Paris

6 Juin 2024

Répertoire Général : 24/02431

Contentieux Judiciaire

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

TRIBUNAL

JUDICIAIRE

DE PARIS [1]

[1] Le :

Copie conforme délivrée

à : SCI SYBEDIAL

EURL SAINT ELOI

Copie exécutoire délivrée

à : M. [T]

Pôle civil de proximité

PCP JCP requêtes

N° RG 24/02431 - N° Portalis 352J-W-B71-C4F6N

N° MINUTE :

3/2024

JUGEMENT

rendu le jeudi 06 juin 2024

DEMANDEUR

Monsieur [U] [T], demeurant [Adresse 1]

comparant en personne

DÉFENDERESSES

S.C.I. SYBEDIAL II, dont le siège social est sis [Adresse 3]

représentée par M. [I] [F]

E.U.R.L. SAINT ELOI GESTION ALEXANDRE PINTO, dont le siège social est sis [Adresse 2]

non comparante, ni représentée

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Cécile THARASSE, Juge, juge des contentieux de la protection

assistée d' Arjun JEYARAJAH, Greffier,

DATE DES DÉBATS

Audience publique du 25 avril 2024

JUGEMENT

réputé contradictoire, en dernier ressort, prononcé par mise à disposition le 06 juin 2024 par Cécile THARASSE, Juge assistée d' Arjun JEYARAJAH, Greffier

Décision du 06 juin 2024

PCP JCP requêtes - N° RG 24/02431 - N° Portalis 352J-W-B71-C4F6N

EXPOSÉ DU LITIGE

Par requête reçue au greffe le 15 février 2024, M. [T] a sollicité la convocation de la SCI Sybedial II et de la société Saint Eloi Gestion, marchand de biens, aux fins d'obtenir le remboursement de la somme de 781,13 euros représentant le complément de loyer versé depuis le 2 juin 2023.

A l'audience du 25 avril 2024, M. [T] a actualisé sa demande à la somme de 1 115,90 euros. Il fait valoir au soutien de ses demandes qu'il a pris à bail un appartement soumis à l'encadrement des loyers et que malgré l'avis de la commission de conciliation, le bailleur persiste à lui facturer un complément de loyer injustifié.

La SCI Sybedial II, représentée par le fils du gérant de la société, a conclu au débouté de ces prétentions. Il fait valoir que le logement dispose d'une vue exceptionnelle sur [Localité 6].

La société Saint Eloi Gestion n'a pas comparu.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Vu la requête introductive d'instance et les observations présentées à l'audience du 25 avril 2024.

Vu l'avis rendu par la commission de conciliation dans sa séance du 13 novembre 2023, suite à la saisine du 26 juillet 2023.

Il résulte des pièces versées aux débats que par acte sous seing privé du 15 mai 2023, M. [T] a pris à bail un logement nu situé [Adresse 1] d'une surface de 36,53 m² moyennant un loyer mensuel de 1 160 euros, soit 31,75 euros le m², le loyer de référence majoré étant de 28,70 euros.

Selon les termes du bail, le complément de loyer était justifié par les caractéristiques suivantes : " calme et lumineux, double vitrage et parquet, cuisine aménagée avec rangements, plaques chauffantes, branchement lave-linge, une cave".

A l'audience, la SCI Sybedial II fait en outre état d'une vue dégagée sur la pelouse de [Localité 7] et sur le Bois de [Localité 8].

Il résulte de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 sur l'encadrement des loyers qu'un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant par comparaison avec des logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Ainsi à titre d'exemple peuvent justifier un complément de loyer une vue exceptionnelle sur un monument historique, une terrasse ou jardin privatif avec vue exceptionnelle, des meubles ou aménagements luxueux au regard de logements équivalents.

Ces caractéristiques doivent être déterminantes en comparaison avec des logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

En l'espèce les éléments relevés au bail, tels que cuisine aménagée, double vitrage, parquet ou cave, ne caractérisent pas un confort exceptionnel au regard de logements comparables donnés en location dans le [Localité 5]. En outre, la vue dégagée sur le boulevard Poniatowski, artère passante servant à desservir la porte de [Localité 4] et le périphérique, ainsi que sur les terrains de sport arborés situés devant la pelouse de [Localité 7], éléments non visés au bail, si elle présente un avantage au regard de logements situés sur cour, n'a aucun caractère exceptionnel au sens de l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018.

Il convient par conséquent de faire droit à la demande de restitution du complément de loyer, soit la somme de 1 115,90 euros arrêtee au mois d'avril 2024.

La société Saint Eloi Gestion, simple mandataire du bailleur, et dont la responsabilité personnelle n'est pas recherchée, sera mise hors de cause.

La partie perdante, la SCI Sybedial II, sera condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et en dernier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe,

Met la société Saint Eloi Gestion hors de cause,

Condamne la SCI Sybedial II à payer à M. [T] la somme de 1 115,90 euros (mille cent quinze euros et quatre vingt dix centimes),

Condamne la SCI Sybedial II aux dépens,

Fait à PARIS, le 6 juin 2024

le greffierle Président

© LexisNexis SA