



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Légifrance**

Le service public de la diffusion du droit



## **Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 4 décembre 2025, 24-15.589, Inédit**

**Cour de cassation - Chambre civile 3**

N° de pourvoi : 24-15.589  
ECLI:FR:CCASS:2025:C300584  
Non publié au bulletin  
Solution : Rejet

**Audience publique du jeudi 04 décembre 2025**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 30 janvier 2024

**Président**  
Mme Teiller (présidente)

**Avocat(s)**  
SARL Delvolvé et Trichet, SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet

### Texte intégral

#### **RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

---

Arrêt du 4 décembre 2025

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 584 F-D

Pourvoi n° R 24-15.589

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 4 DÉCEMBRE 2025

1°/ M. [J] [O],

2°/ Mme [N] [O],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° R 24-15.589 contre l'arrêt rendu le 30 janvier 2024 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 4), dans le litige les opposant à la société AI4, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Gallet, conseillère référendaire, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de M. et Mme [O], de la SARL Delvolvé et Trichet, avocat de la société AI4, et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 14 octobre 2025 où étaient présentes Mme Teiller, présidente, Mme Gallet, conseillère référendaire rapporteure, Mme Proust, conseillère doyen, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des présidente et conseillères précitées, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 30 janvier 2024), le 5 mars 2015, M. et Mme [S], aux droits desquels est venue la société AI4 (la bailleuse), ont donné à bail à M. et Mme [O] (les locataires) un appartement situé à Paris, pour un loyer mensuel de 5 200 euros.

2. Lors du renouvellement du bail, les locataires ont assigné la bailleuse en diminution du loyer en application du dispositif d'encadrement des loyers entré en vigueur le 1er juillet 2019, et fixation au loyer de référence majoré applicable.

3. A hauteur d'appel, la bailleuse a sollicité la fixation d'un complément de loyer.

#### Examen des moyens

##### Sur le second moyen

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

##### Sur le premier moyen

##### Enoncé du moyen

5. Les locataires font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en diminution de loyer, alors :

« 1°/ que le bailleur n'est fondé à réclamer un complément de loyer qu'à la condition de justifier que le logement présente des caractéristiques déterminantes de confort ou de localisation par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ; que dans une ville comme [Localité 3] qui compte pas moins de 1 872 monuments historiques dont 1 518 sont inscrits et 469 sont classés, la circonstance que le logement loué dispose d'une vue dégagée sur un monument historique ne saurait à lui seul justifier l'application d'un complément de loyer par le bailleur ; que dans leurs conclusions d'appel, M. et Mme [O] faisaient valoir que la bailleuse, la société AI4, n'était pas fondée à appliquer un complément de loyer sur le seul critère d'une exposition de l'appartement" donnant sur l'église de [Localité

4], quand bien même il s'agissait d'un bâtiment historique d'une esthétique certaine", dès lors que bon nombre de logements parisiens disposent d'une vue sur une église ou un monument historique ; qu'en se fondant, pour dire que la société A14 était légitime à réclamer à M. et Mme [O] un complément de loyer d'un montant de 6,20 euros par mètre carré et fixer le montant du loyer mensuel à la somme de 5 356,14 euros hors charges, sur le fait que le logement litigieux bénéficie d'une vue dégagée sur l'église [Localité 4], monument historique prestigieux et emblématique du quartier de [Localité 4], caractéristique qui est propre au logement en cause du fait de sa localisation à proximité immédiate de l'église à laquelle il fait face et de sa situation au quatrième étage de l'immeuble", la cour d'appel a violé l'article 140 III B de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 et l'article 3 du décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 ;

2°/ que le bailleur n'est fondé à réclamer un complément de loyer qu'à la condition de justifier que le logement présente des caractéristiques déterminantes de confort ou de localisation par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ; que le fait que le logement, situé dans l'un des plus anciens quartiers de [Localité 3], dispose d'une vue dégagée sur un monument historique ne saurait suffire à justifier, à lui seul, l'application d'un complément de loyer par le bailleur ; que dans leurs conclusions d'appel, M. et Mme [O] faisaient valoir que la bailleuse, la société A14, n'était pas fondée à appliquer un complément de loyer dans la mesure où elle ne démontrait pas en quoi le logement incriminé présenterait des caractéristiques de confort ou de localisation le distinguant, de manière déterminante, des autres logements de la même catégorie situés dans le même quartier ; qu'en se bornant à affirmer, pour dire que la société A14 était légitime à réclamer à M. et Mme [O] un complément de loyer d'un montant de 6,20 euros par mètre carré et fixer le montant du loyer mensuel à la somme de 5 356,14 euros hors charges, que le logement litigieux bénéficie d'une vue dégagée sur l'église [Localité 4], monument historique prestigieux et emblématique du quartier de [Localité 4], caractéristique qui est propre au logement en cause du fait de sa localisation à proximité immédiate de l'église à laquelle il fait face et de sa situation au quatrième étage de l'immeuble", sans s'expliquer sur les autres caractéristiques de confort et de localisation du logement litigieux qui démontreraient que celui-ci ne se distinguait en rien des logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 140 III B de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 et l'article 3 du décret n° 2015-650 du 10 juin 2015. »

#### Réponse de la Cour

6. La cour d'appel a, d'abord, constaté que le montant du loyer indexé était, lors du renouvellement, supérieur au loyer de référence majoré.

7. Elle a, ensuite, retenu que le logement litigieux bénéficiait d'une vue dégagée sur l'église [Localité 4], monument historique prestigieux et emblématique du quartier de [Localité 4], caractéristique propre au logement loué du fait de sa localisation à proximité immédiate de l'église à laquelle il faisait face et de sa situation au quatrième étage de l'immeuble, ce dont elle a pu déduire que la bailleuse était fondée à réclamer, en sus du loyer de référence majoré applicable, un complément de loyer dont elle a souverainement apprécié le montant.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [O] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [O] et les condamne à payer à la société A14 la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le quatre décembre deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile. ECLI:FR:CCASS:2025:C300584