

Texte intégral

Rejet

ECLI : ECLI:FR:CECHS:2025:499287.20250507

Recours : Excès de pouvoir

Inédit au recueil Lebon

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire en réplique, enregistrés le 29 novembre 2024 et le 7 février 2025 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, M. A B demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler pour excès de pouvoir les décisions implicites de rejet nées du silence gardé par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur ses demandes des 23 mars 2023 et 23 avril 2024 tendant à la révision des plafonds des honoraires de location, mentionnés par le décret du 1er août 2014 ;

2°) d'enjoindre au ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires de procéder aux révisions annuelles de ces plafonds, dans le délai de six mois à compter de la notification de la décision à intervenir ;

3°) de mettre à la charge de l'Etat une somme de un euro symbolique au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de commerce ;
- la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- le décret n° 2014-890 du 1er août 2014 ;
- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Bastien Brillet, maître des requêtes en service extraordinaire,
- les conclusions de M. Maxime Boutron, rapporteur public ;

Considérant ce qui suit :

1. D'une part, aux termes du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86 1290 du 23 décembre 1986 : " La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I. / Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail. / Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. () " Aux termes de l'article 2 du décret du 1er août 2014 pris pour l'application de ces dispositions : " I.- Le plafond mentionné au I de l'article 1er et portant sur les prestations de visite du preneur, de

constitution de dossier et de rédaction de bail est égal : / 1° Pour les logements situés en zone très tendue, à 12 euros par mètre carré de surface habitable ; / 2° Pour les logements situés en zones tendue, à 10 euros par mètre carré de surface habitable ; / 3° Pour les logements situés en dehors des zones tendues et très tendues, à 8 euros par mètre carré de surface habitable. / II. - Le plafond mentionné au troisième alinéa du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée et portant sur la prestation de réalisation de l'état des lieux est égal à 3 euros par mètre carré de surface habitable. " Aux termes de l'article 3 du même décret : " Les plafonds fixés à l'article 2 sont révisables chaque année au 1er janvier par arrêté du ministre chargé du logement en fonction de la variation annuelle du dernier indice de référence des loyers publié mentionné au I de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée. "

2. D'autre part, aux termes de l'article L. 402-1 du code de commerce : " Sauf dans les cas où la loi en dispose autrement, les prix des biens, produits et services relevant antérieurement au 1er janvier 1987 de l'ordonnance n° 45-1483 du 30 juin 1945 sont librement déterminés par le jeu de la concurrence. / Toutefois, dans les secteurs ou les zones où la concurrence par les prix est limitée en raison soit de situations de monopole ou de difficultés durables d'approvisionnement, soit de dispositions législatives ou réglementaires, un décret en Conseil d'Etat peut réglementer les prix après consultation de l'Autorité de la concurrence. / Les dispositions des deux premiers alinéas ne font pas obstacle à ce que le Gouvernement arrête, par décret en Conseil d'Etat, contre des hausses ou des baisses excessives de prix, des mesures temporaires motivées par une situation de crise, des circonstances exceptionnelles, une calamité publique ou une situation manifestement anormale du marché dans un secteur déterminé. Le décret est pris après consultation du Conseil national de la consommation. Il précise sa durée de validité qui ne peut excéder six mois. "

3. M. B demande l'annulation pour excès de pouvoir des décisions implicites par lesquelles le ministre de transition écologique et de la cohésion des territoires a rejeté ses demandes tendant à la révision des plafonds des honoraires prévus à l'article 2 du décret du 1er août 2014, en application des dispositions de l'article 3 du même décret.

4. En premier lieu, les dispositions du I de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989, qui ont pour objet de limiter le montant des honoraires des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, susceptibles d'être mis à la charge des preneurs, soustraient ces services à la libre détermination de leur prix par le jeu de la concurrence prévue par l'article L. 402-1 du code de commerce cité ci-dessus.

5. En second lieu, ces mêmes dispositions n'ont fixé aucune obligation en matière de révision des plafonds de la fraction de ces honoraires qui sont partagés entre le bailleur et le preneur. L'article 3 du décret du 1^{er} août 2014 pris pour leur application qui s'est borné à faire référence à la variation annuelle du dernier indice de référence des loyers sans fixer aucun seuil ni mécanisme de calcul n'impose pas davantage une révision annuelle de ces plafonds automatiquement corrélée à la moindre variation de cet indice. Par suite, M. B n'est pas fondé à soutenir que le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires aurait méconnu une obligation légale de révision annuelle de ces plafonds qui se serait imposée à lui.

6. Il résulte de ce qui précède que M. B n'est pas fondé à demander l'annulation des décisions qu'il attaque. Sa requête doit, par suite, être rejetée y compris ses conclusions aux fins d'injonction ainsi que ses conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DECIDE :

Article 1 : La requête de M. B est rejetée.

Article 2 : La présente décision sera notifiée à M. A B et au ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation.