COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE DOUAI

vb

N°17DA02260

MINISTRE DE LA COHESION DES TERRITOIRES
c/ Chambre régionale de la propriété immobilière Nord - Pas-de-Calais - Somme

---

Mme Dominique Bureau
Rapporteur

M. Jean-Michel Riou
Rapporteur public

Audience du 19 juin 2018
Lecture du 3 juillet 2018

38-08-02
54-03-06
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La cour administrative d'appel de Douai

(2ème chambre)

Vu la procédure suivante :

Procédure contentieuse antérieure :

La Chambre Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) du Nord, l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) et l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) Nord de France - Chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme ont demandé au tribunal administratif de Lille d'annuler l'arrêté du préfet du Nord du 16 décembre 2016 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés sur le territoire de la commune de Lille et de mettre à la charge de l'Etat une somme de 3 000 euros à verser à chacune d'elle sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Par un jugement n° 1610304 du 17 octobre 2017, le tribunal administratif de Lille a annulé cet arrêté, a mis à la charge de l'Etat une somme de 1 200 euros à verser à l'UNPI Nord de France - chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme et a rejeté les conclusions de la Chambre Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) du Nord et de l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS).

Procédure devant la cour :

Par un recours et un mémoire, enregistrés le 4 décembre 2017 et le 29 janvier 2018, le ministre de la cohésion des territoires demande à la cour de prononcer le sursis à exécution de ce jugement.

Il soutient que :

- le jugement attaqué est entaché d'insuffisance de motivation en ce qu'il ne précise pas les raisons pour lesquelles le tribunal a estimé que la circonstance que le vote autorisant le président du conseil d'administration de la Chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme à introduire un recours contre l'arrêté du préfet du Nord du 16 décembre 2016 a eu lieu par voie électronique ne suffit pas, à elle seule, à le faire regarder comme s'étant déroulé dans des conditions irrégulières ;
- le jugement attaqué est entaché d'insuffisance de motivation en ce qu'il ne précise pas les raisons pour lesquelles le tribunal a estimé que les zones définies au 1 de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 étaient indivisibles ;
- c'est à tort que le tribunal a estimé que l'UNPI Nord de France - chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme justifiait d'un intérêt suffisamment direct et certain lui donnant qualité pour contester l'arrêté contesté ;
- c'est à tort que le tribunal a estimé que le président de l'UNPI Nord de France - chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme justifiait de la capacité à agir en son nom, dès lors qu'il n'a pas été autorisé à agir conformément aux modalités prévues par les statuts ;
- c'est à tort que, pour annuler l'arrêté contesté, le tribunal administratif de Lille a estimé que le dispositif d'encadrement des loyers devait être appliqué uniformément et en une seule fois sur l'ensemble de chacune des zones définies au 1 de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989.

Par des mémoires en défense, enregistrés le 26 décembre 2017 et le 14 février 2018, la Chambre FNAIM du Nord, l'UNIS, et la Chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme, représentées par Me Patrick Drancourt, concluent au rejet du recours.

Elles soutiennent que :

- le recours est irrecevable, car il n'a pas été signé par une autorité compétente à cet effet ;
- le recours est irrecevable, en application des dispositions de l'article R. 414-3 du code de justice administrative, car l'inventaire des pièces jointes n'a été transmis à la cour que postérieurement au recours, les pièces jointes n'ont pas été répertoriées par un signet les désignant conformément à l'inventaire, ne sont pas numérotées, contrairement à leur désignation figurant sur l'inventaire, et ont un intitulé différent ;
- il n'est pas démontré que l'exécution du jugement exposerait l'Etat à la perte définitive d'une somme d'argent ou risquerait d'avoir des conséquences difficilement réparables, dans les conditions prévues respectivement par les articles L. 811-16 et L. 811-17 du code de justice administrative ;
- les moyens soulevés par le ministre de la cohésion des territoires ne sont pas fondés ;
- l'arrêté contesté ne peut qu'être annulé dès lors que l'annulation par le Conseil d'Etat, de la décision du Premier ministre du 31 août 2014 de procéder à une mise en œuvre limitée du dispositif d'encadrement des loyers, à titre expérimental, sur les territoires de la ville de Paris et de la commune de Lille doit entraîner l'annulation de l'arrêté ministériel du 25 mars 2015

portant agrément de l'ADIL en tant qu'observatoire local des loyers, comme privé de base légale ou, à tout le moins, par voie de conséquence ;

- l'arrêté du 25 mars 2015 du ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité agréant l'Agence départementale pour l'information sur le logement en tant qu'observatoire local des loyers pour un périmètre géographique correspondant au territoire de la commune de Lille est illégal, dès lors que l'initiative de créer un observatoire local des loyers incombait à la Métropole européenne lilloise, en application des dispositions de l'article 16 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, prévoyant que la compétence en matière de politique locale de l'habitat est exercée de plein droit par la métropole ;

- le directeur de l'ADIL n'était pas compétent pour solliciter l'agrément de l'ADIL sur le seul territoire de la ville de Lille en l'absence de délibération du conseil d'administration l'y habilitant ;

- le dossier de demande d'agrément présenté par l'ADIL ne respecte pas les prescriptions méthodologiques du comité scientifique de l'observatoire des loyers ;

- le dossier de demande d'agrément ne respecte pas l'article 1er de l'arrêté du 10 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers, en ce que la note détaillant la méthode de collecte, de contrôle et de traitement des données et le budget annuel de l'observatoire détaillant les prévisions de contributions financières et en nature de chacun des acteurs intervenant dans le fonctionnement de l'observatoire sont dépourvus de sérieux ;

- il résulte des dispositions des articles 16 et 17 modifiés de la loi du 6 juillet 1989, de l'article 1er du décret du 30 juillet 2014 et du décret du 10 mai 2013, que le dispositif d'encadrement des loyers mis en œuvre par l'arrêté contesté du 16 décembre 2016 ne pouvait être limité à la seule commune de Lille ;

- les niveaux de loyers pris en compte pour la détermination des loyers de référence n'ont pas été constatés par l'ADIL mais par l'OLAP, en méconnaissance des dispositions de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 ;

- l'arrêté du 16 décembre 2016 est dépourvu de base légale et fait supporter aux propriétaires-bailleurs de biens situés sur le territoire de la commune de Lille une charge disproportionnée par rapport aux propriétaires-bailleurs des autres biens situés dans l'agglomération, en méconnaissance du droit au respect des biens garanti par l'article 1er du premier protocole.

La clôture d'instruction a été fixée au 30 mars 2018 par une ordonnance du 7 mars 2018.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :
- la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 ;
- le décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :
- le rapport de Mme Dominique Bureau, première conseillère,
- les conclusions de M. Jean-Michel Riou, rapporteur public,
- et les observations de Me Patrick Drancourt, représentant la Chambre FNAIM du Nord, l'UNIS et la Chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme.

Considérant ce qui suit :

1. Le ministre de la cohésion des territoires demande à la cour de prononcer, sur le fondement des dispositions de l'article R. 811-15 du code de justice administrative, le sursis à exécution du jugement du 17 octobre 2017 par lequel le tribunal administratif de Lille a annulé l'arrêté du 16 décembre 2016 du préfet du Nord fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés sur le territoire de la commune de Lille.

2. Aux termes de l'article R. 811-15 du code de justice administrative : *« Lorsqu'il est fait appel d'un jugement de tribunal administratif prononçant l'annulation d'une décision administrative, la juridiction d'appel peut, à la demande de l'appelant, ordonner qu'il soit sursis à l'exécution de ce jugement si les moyens invoqués par l'appelant paraissent, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier, outre l'annulation ou la réformation du jugement attaqué, le rejet des conclusions à fin d'annulation accueillies par ce jugement ».*

3. Le ministre de la cohésion des territoires soutient, d'une part, que le jugement dont il demande le sursis à exécution est entaché d'insuffisance de motivation et, d'autre part, que c'est à tort que, par ce jugement, le tribunal administratif de Lille a estimé que la Chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme justifiait d'un intérêt lui donnant qualité pour agir contre l'arrêté du préfet du Nord du 16 décembre 2016, que le président du conseil d'administration de cette association était régulièrement habilité pour en demander l'annulation contentieuse et que, faute d'application uniforme et simultanée du dispositif d'encadrement des loyers sur l'ensemble de chacune des zones définies au 1 de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, l'arrêté contesté était entaché d'illégalité.

4. Aucun de ces moyens n'apparaît, en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier l'annulation ou la réformation de ce jugement.

5. Il résulte de tout ce qui précède, sans qu'il soit besoin de statuer sur les fins de non-recevoir soulevées en défense, que le recours doit être rejeté.

DÉCIDE :

Article 1er : Le recours du ministre de la cohésion des territoires est rejeté.

Article 2 : Le présent arrêt sera notifié au ministre de la cohésion des territoires, à la Chambre fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) du Nord, à l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) et à la chambre régionale de la propriété immobilière Nord Pas-de-Calais Somme.

Délibéré après l'audience publique du 19 juin 2018 à laquelle siégeaient :

- Mme Odile Desticourt, présidente de chambre,
- Mme Muriel Milard, première conseillère.
- Mme Dominique Bureau, première conseillère.

Lu en audience publique le 3 juillet 2018.

Le rapporteur, La présidente de chambre,

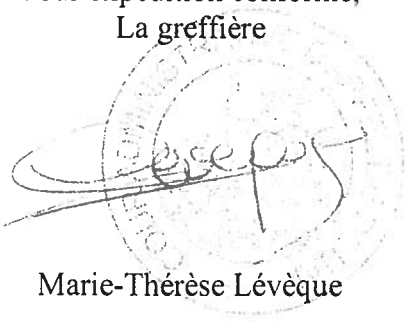
Signé : D. BUREAU Signé : O. DESTICOURT

La greffière,

Signé : M.T. LEVEQUE

La République mande et ordonne au ministre de la cohésion des territoires en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent arrêt.

Pour expédition conforme,
La greffière



Marie-Thérèse Lévèque