

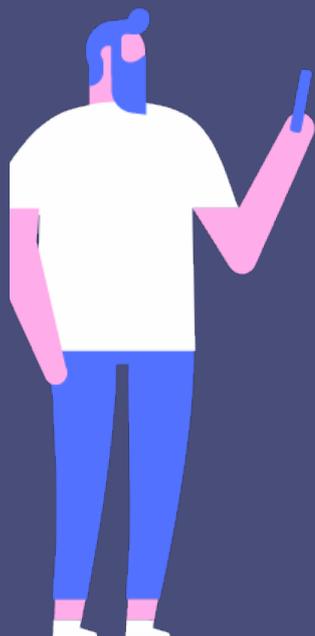
Je suis
locataire



La Ville de Paris a souhaité mettre en place sur son territoire le dispositif expérimental d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi Élan du 23 novembre 2018.

Ce dispositif d'encadrement des loyers, entré en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2019, concerne les baux signés à compter de cette date, pour la location des logements du parc privé situés dans Paris intra-muros.

Un arrêté annuel préfectoral fixe sur l'intégralité du territoire de la Ville de Paris les montants des loyers de référence, des loyers de référence majorés et des loyers de référence minorés (prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique).



Encadrement des loyers à Paris

De quoi s'agit-il ?

- L'encadrement des loyers impose au propriétaire de ne pas dépasser un montant maximum lorsqu'il fixe le loyer.
- L'encadrement des loyers concerne les contrats de location de logements, meublés ou vides, à usage de résidence principale ou à usage mixte (professionnel et habitation principale), soumis à la loi du 6 juillet 1989. Il s'applique aussi bien lors de la première mise en location que lors du renouvellement du bail arrivé à échéance.

Où me renseigner sur les montants des loyers ?

- Grâce à la carte interactive en ligne, vous saurez tout sur les loyers de référence qui sont appliqués à votre logement.



www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris

Quelles sont les obligations de mon bailleur ?

- Le propriétaire doit vous proposer un loyer hors charges ne dépassant pas le plafond du loyer de référence majoré.
- Le contrat de location doit préciser le loyer de référence et le loyer de référence majoré.

Que faire si mon bailleur ne respecte pas le loyer de référence majoré ?

Après la signature du nouveau bail

Vous avez la possibilité de saisir, soit la commission départementale de conciliation (CDC) en amont d'une action judiciaire ultérieure, soit la Ville de Paris, qui intervient par délégation du préfet, par courrier ou sur son site internet

paris.fr/encadrementloyers

Si le dépassement du loyer de référence majoré est constaté, la procédure est engagée par l'administration en vue d'obliger le bailleur à mettre le bail en conformité et de vous rembourser les trop-perçus de loyer, faute de quoi une amende pourra lui être infligée.

Au renouvellement du bail

Vous pouvez proposer au bailleur un loyer diminué, au moins 5 mois avant l'échéance du contrat. En cas de désaccord ou défaut de réponse, vous pouvez saisir la CDC.

À défaut d'accord constaté par la commission, vous pouvez saisir le tribunal judiciaire de Paris, avant le terme du contrat du bail.



Un complément de loyer justifié par des caractéristiques déterminantes de localisation et/ou de confort du bail peut permettre au bailleur de dépasser le plafond du loyer de référence majoré.

Le tribunal judiciaire de Paris, à travers sa jurisprudence, a précisé que des travaux de rénovation du logement ne peuvent suffire à asseoir l'application d'un complément de loyer dont la régularité est conditionnée par le critère de la rareté. La location doit présenter une particularité telle que l'on pourrait considérer qu'elle se situe dans un cadre d'exception (vue remarquable) et/ou avec des équipements très spécifiques ou de grand standing la distinguant des appartements de même catégorie dans le secteur géographique.

Comment contester un complément de loyer ?

Vous devez saisir la CDC, dans un délai de 3 mois à compter de la signature du bail. En l'absence de conciliation, vous disposez de 3 mois pour saisir le juge civil de proximité du tribunal judiciaire de Paris.

Plus d'informations sur le site de la Drihl

www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/l-encadrement-des-loyers-a-paris-r303.html

Vous pouvez également consulter gratuitement un expert logement de l'Adil de Paris
www.adil75.org | 01 42 79 50 50

