

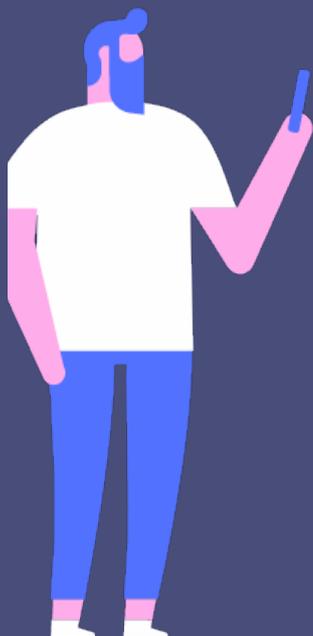
Je suis
bailleur



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 location.



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

Quelles sont mes obligations ?

- En tant que propriétaire, vous devez proposer à votre futur locataire un loyer hors charges ne dépassant pas le plafond du loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral annuel.
- Entre deux locataires successifs, vous ne pouvez pas augmenter le loyer au-delà de l'actualisation par l'indice de référence des loyers, sauf en cas de loyer initial manifestement sous-évalué ou de réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat, dans la limite du plafond du loyer de référence majoré.
- Le contrat de location doit préciser le loyer de référence et le loyer de référence majoré (baux types à télécharger sur le site internet de la Drihl).



Quelles sont les sanctions en cas de non-respect du loyer de référence majoré ?

Après la signature du nouveau bail

Le locataire peut saisir soit la commission départementale de conciliation (CDC) en vue d'une action judiciaire ultérieure, soit la Ville de Paris, qui intervient par délégation du préfet.

Si le dépassement du loyer de référence majoré est constaté, une procédure est engagée par l'administration en vue de vous obliger à mettre le bail en conformité et à rembourser au locataire les trop-perçus de loyer, faute de quoi une amende pourra vous être infligée (5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale). L'amende est prononcée après que vous ayez eu la possibilité de transmettre vos observations.



Un complément de loyer justifié par des caractéristiques déterminantes de localisation et/ou de confort du bail peut vous permettre 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.

Au renouvellement du bail

Vous pouvez proposer une réévaluation du loyer, au moins 6 mois avant l'échéance du contrat. Le nouveau loyer proposé doit être inférieur ou égal au loyer de référence minoré. En cas de désaccord ou défaut de réponse, vous ou le locataire, pouvez saisir la CDC.

À défaut d'accord constaté par la commission, le juge civil de proximité du tribunal judiciaire peut être saisi avant le terme du contrat. À défaut de saisine du juge, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer.



Quelle remise en cause possible du complément de loyer appliqué ?

Le locataire a la possibilité de saisir la CDC, dans un délai de 3 mois à compter de la signature du bail. En cas d'accord, le montant du loyer tenant compte du complément de loyer est fixé par le document de conciliation établi par la commission. En cas de désaccord, le locataire dispose d'un délai de 3 mois pour saisir le tribunal judiciaire de Paris d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer.

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

