

LES LOYERS À PARIS

Vous êtes propriétaire

L'encadrement des loyers s'applique à Paris à compter du 1er juillet 2019, mais une décision rendue par le Tribunal Administratif de Paris en date du 8 juillet 2022 a annulé, partiellement, l'arrêté du 28 mai 2019 relatif à l'encadrement des loyers dans la capitale, pour la période allant du 1er juillet 2019 au 30 juin 2020, les valeurs retenues à l'appui de cet arrêté datant de 2017, étant considérées comme trop anciennes.

Cette annulation ne concerne que les baux signés entre le 1er juillet 2019 et le 30 juin 2020.

L'encadrement des loyers concerne la location vide ou meublée à titre de résidence principale dans le parc privé et s'applique à l'entrée dans un nouveau logement et au renouvellement du bail.

L'encadrement s'applique également au bail mobilité.

Le Préfet fixe, chaque année, par arrêté, des loyers de référence, des loyers de référence majorés et des loyers de référence minorés en fonction du nombre de pièces, de l'époque de construction et du caractère meublé ou non des logements pour les 14 secteurs géographiques définis sur le territoire parisien.

Le décret n°2022-1079 du 29.07.2022, paru au JO du 30.07.2022, reconduit pour 1 an les dispositions relatives à l'évolution des loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.

Depuis le 1er avril 2022, les professionnels de l'immobilier doivent faire figurer sur les annonces des logements concernés par l'encadrement des loyers, le montant du loyer médian -hors charges-, le montant du loyer de référence majoré et s'il y a lieu, le complément de loyer.

Toutefois, l'art. 13 de la loi n°2022-1158 du 16.08.2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, encadre désormais les conditions dans lesquelles un complément de loyer peut être prévu. Il exclut son application dans différentes situations : mauvaise exposition de la pièce principale, sanitaires situés sur le palier, traces d'humidité, classe énergétique F ou G, ...

Le loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).

Le loyer médian est celui qui divise en deux groupes égaux en nombre les loyers considérés, la première moitié lui est inférieure, la seconde supérieure.

Pour tenir compte du caractère meublé du logement, une majoration unitaire par mètre carré de surface habitable est appliquée aux loyers de référence définis pour les logements loués vides. Retrouvez l'arrêté préfectoral fixant les loyers de référence et la carte interactive sur notre site : www.adil75.org.

Sont exclus du dispositif : logements du parc social, logements soumis à la loi de 48, logements conventionnés du

Le loyer de référence majoré est égal au loyer de référence + 20%. Il permet de limiter le niveau des loyers fixés lors de l'entrée dans un nouveau logement et de diminuer le loyer au renouvellement du bail.

Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence - 30%. Il permet de limiter les réévaluations de loyers pratiquées au renouvellement du bail.

parc privé (sauf loyers intermédiaires), logements loués à titre de résidence secondaire, logements de fonction, logements-foyers, locations touristiques, logements donnés en location à titre exceptionnel par les collectivités locales, résidences universitaires conventionnées APL, logements meublés situés en résidence-services.

LES LOYERS À PARIS

Vous êtes propriétaire

VOUS SIGNEZ UN BAIL AVEC UN NOUVEAU LOCATAIRE : COMMENT EST FIXÉ LE LOYER ?

Pour tous les contrats de location signés à compter du 1er juillet 2019, le loyer est fixé dans la limite du loyer de référence majoré.

Si le logement a été occupé par un précédent locataire au cours des 18 derniers mois : le loyer est égal au loyer de l'ancien locataire, qui doit être mentionné dans le contrat de location. Il est toutefois possible de prendre en compte la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) si elle n'a pas été appliquée durant les 12 derniers mois

Deux dérogations (dans la limite du loyer de référence majoré) :

Si le loyer est manifestement sous-évalué, la hausse de loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre :

- le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ; et
- le dernier loyer appliqué par le précédent locataire, éventuellement révisé.
- Si des travaux d'amélioration ou des travaux liés à la décence ont été réalisés depuis la dernière location : la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15% du coût réel des travaux TTC.

Si votre logement :

- n'a jamais été loué ;
- est vacant depuis plus de 18 mois ;
- a fait l'objet de travaux d'amélioration depuis moins de 6 mois (d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer).

Le loyer est fixé librement dans la limite du loyer de référence majoré établi par l'arrêté préfectoral.

Complément de loyer :

Un complément de loyer peut être appliqué si votre logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Pour les locations meublées, il doit tenir compte des équipements et services associés aux logements meublés.

Les caractéristiques du complément de loyer :

- ne doivent pas avoir déjà été prises en compte pour déterminer les loyers de référence, il ne peut donc s'agir ni du nombre de pièces principales, ni de l'époque de construction ;
- doivent être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ;
- ne peuvent donner lieu à récupération par le bailleur au titre des charges ou des travaux d'économie d'énergie.

Attention, un complément de loyer ne peut pas être appliqué à un loyer inférieur au loyer de référence majoré.

Le montant du complément de loyer et les caractéristiques le justifiant sont obligatoirement mentionnés dans le bail.

Contestations :

Votre loyer est supérieur au loyer de référence majoré : vous pouvez demander une diminution de votre loyer devant la Commission Départementale de Conciliation (CDC) ou directement devant le tribunal judiciaire dans les 3 ans à compter de la signature du bail.

Le loyer résultant de la conciliation ou de la décision du tribunal s'applique, de manière rétroactive, à compter de la prise d'effet du bail. Le trop-versé vous sera donc remboursé par le propriétaire.

Vous pouvez contester le complément de loyer dans un délai de 3 mois à compter de la signature du bail en saisissant la CDC.

Le bailleur doit alors démontrer que le logement présente

LES LOYERS À PARIS

Vous êtes propriétaire

des caractéristiques de localisation ou de confort qui justifient un complément de loyer par comparaison avec les logements de la même catégorie, situés dans le même secteur géographique.

En cas d'échec de la conciliation, vous avez 3 mois à compter de l'avis de la commission pour saisir le tribunal judiciaire afin de demander l'annulation ou la diminution du complément de loyer.

Le nouveau complément de loyer résultant de l'accord entre le propriétaire et vous en commission ou décidé par le tribunal s'applique, de manière rétroactive, à compter de la prise d'effet du bail.

Sanction en cas de non-respect de l'encadrement de loyer par le bailleur :

Le préfet pourra exiger du bailleur la diminution du loyer et la restitution du trop perçu du locataire. En cas de refus de se conformer à cette mise en demeure, le préfet pourra prononcer à son encontre une amende (montant maximum de 5 000€ pour une personne physique et de 15 000€ pour une personne morale).

VOTRE BAIL ARRIVE À ÉCHÉANCE

2 situations :

- En cas de reconduction tacite du bail, le loyer peut être uniquement révisé en fonction de la variation de l'IRL prévue dans le contrat de location.
- En cas de renouvellement de bail, deux procédures d'ajustement du loyer sont possibles :

Action en diminution de loyer :

Vous pouvez faire une proposition de diminution de loyer à votre bailleur si le loyer fixé au bail (hors complément de loyer) est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de la proposition de loyer (retrouvez tous les loyers de référence sur le site de l'ADIL).

Vous devez faire votre proposition au moins 5 mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte de commissaire de justice ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

En cas de refus ou d'absence de réponse du bailleur 4 mois avant le terme du bail, vous pourrez saisir la CDC. En cas d'échec de la conciliation, vous pourrez saisir le tribunal judiciaire avant le terme du contrat. À défaut de saisine du tribunal, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer.

Action en augmentation de loyer :

Votre bailleur peut vous faire une proposition d'augmentation du loyer s'il est inférieur au loyer de référence minoré en vigueur à la date de proposition de loyer.

Cette proposition doit vous parvenir au moins 6 mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte de commissaire de justice ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Le loyer proposé ne peut être qu'inférieur ou égal au loyer de référence minoré en vigueur. Si vous refusez cette proposition ou n'y répondez pas (4 mois avant le terme du contrat), le bailleur pourra saisir la CDC.

Vous pourrez alors contester l'action en réévaluation de loyer en vous basant sur 6 références de loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables (références de l'OLAP accessibles lors d'une consultation à l'ADIL).

En cas d'échec de la conciliation, le bailleur pourra saisir le tribunal judiciaire avant le terme du contrat. La hausse de loyer sur laquelle vous vous mettez d'accord avec le

LES LOYERS À PARIS

Vous êtes propriétaire

bailleur ou décidée par le tribunal s'appliquera par tiers ou par sixième annuel selon la durée du contrat de location. Elle s'appliquera par sixième annuel si la hausse de loyer est supérieure à 10%.

A défaut de saisine du tribunal, le contrat sera reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer.

Textes applicables :

Article 140 loi ELAN, décret du 12 avril 2019, décret du 13 mai 2019.

Attention à compter du 24 août 2022, les loyers des logements classés en F ou G par le DPE ne pourront plus être indexés en cours de contrat ni en cas de relocation ou de renouvellement.

Qu'est-ce que la Commission Départementale de Conciliation (CDC) ?

La commission de conciliation permet au locataire et au bailleur de chercher ensemble une solution au litige qui les oppose sans avoir recours au tribunal.

Les démarches devant la commission sont gratuites.

La commission est composée en nombre égal de représentants d'organisations de bailleurs et de représentants d'organisations de locataires représentatives au niveau départemental.

Où s'adresser ?

Commission Départementale de Conciliation Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement Unité Territoriale de Paris 5, rue Leblanc