



Loi encadrement des loyers à Paris - Bail locatif

Par Julieonsea

Bonjour,

Je poste ici ma situation afin de solliciter vos conseils et avis juridiques.

De février 2019 à juillet 2024, j'ai été locataire d'un appartement à Paris (42 m² - 1350 euros charges comprises par mois). J'étais passée par une agence immobilière, gestionnaire du bien.

J'ai déménagé début juillet pour un appartement bien plus intéressant en termes de ratio m²/loyer et, juste avant l'état des lieux, l'agence immobilière a publié l'offre de location sur le site Seloger avec le loyer suivant : 1078 euros charges comprises.

J'ai donc essayé de comprendre et j'ai fait le lien avec la loi d'encadrement des loyers en zone tendue dont j'aurai pu bénéficier. Le nouveau loyer (1078 euros cc) a été calculé sur la base de cette loi et correspond à environ 22 euros le m², ce qui est réglementaire.

Cette loi est entrée en vigueur en juillet 2019 soit 4 mois après la signature de mon bail locatif (février 2019). Or, j'aimerais savoir si, au moment du renouvellement de bail (soit le 1^{er} février 2022), l'agence immobilière avait une obligation d'information concernant l'encadrement des loyers / la révision éventuelle du loyer.

Je me sens profondément lésée d'avoir payé des sommes qui n'étaient pas justifiées après l'entrée en vigueur de cette loi et me demande si un recours est envisageable, a posteriori.

Merci pour vos éclairages,

Bonne soirée,

Julie

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'était une location vide ou meublée ?
Quel était le montant du loyer hors charge ?
Parce que l'encadrement ne concerne pas les charges.

La prescription est de 3 ans en matière locative. Vous pouvez donc encore contester, mais avant de vous lancer, consultez au moins l'ADIL et ensuite un avocat pour évaluer le coût de la procédure par rapport au gain espéré.

Sachant que le résultat n'est jamais garanti et que vous risquez de tout perdre, et en plus de devoir rembourser au bailleur ses frais d'avocat.

Par Julieonsea

Merci beaucoup pour ce retour rapide!

La location était vide et le montant du loyer hors charges de 1250 euros (+ 110 euros de charges locatives) soit un loyer total de 1360 euros.

L'annonce publiée sur Seloger indiquait seulement le montant du loyer charges comprises qui s'élevait à 1078 euros...

J'ai consulté l'ADIL qui m'a indiqué que les recours sont seulement possibles lors qu'on est locataires et donc, pas a

posteriori. Mais cela me semble étrange qu'il n'y ait vraiment aucun recours possible, je suis preneuse d'un second avis.

Merci beaucoup

Par yapasdequoi

"charges comprises" ne veut rien dire en location vide puisque c'est une provision pour charge avec régularisation annuelle. Ce n'est donc pas un montant définitif et il mélange les choux et les carottes.

Votre bailleur a-t-il régularisé les charges chaque année ? lors de votre départ ? Il peut encore vous réclamer des charges pendant 3 ans si les provisions étaient sous évaluées ... par rapport au réel.

Ensuite concernant l'encadrement des loyers, l'ADIL devrait pouvoir vous communiquer le montant max du loyer HORS CHARGES pour les 3 dernières années : posez-leur la question et comparez avec vos quittances de loyer. Il faut au moins avoir ces preuves pour envisager de contester.

Ensuite vous consulterez un avocat.