



Complément de loyer - besoin de conseils

Par Adrien06

Bonjour,

Je voudrais partager ma situation pour avoir vos retours et conseils.

Je suis locataire dans un appartement à Paris. Le logement fait 44m², il se trouve au 3^e étage d'un immeuble sans ascenseur et a été rénové il y a 3 ans. Le bail est signé en tant que location vide, même s'il y a quelques meubles sur place. La cuisine et la salle de bains sont entièrement équipées (plaques à induction, lave-vaisselle, lave-linge séchant, radiateur sèche-serviettes, etc.).

Selon le bail, le loyer de base est fixé à 1 315 ? hors charges, auquel s'ajoutent 100 ? de charges. Mais un complément de loyer de 235 ? a été imposé. Les propriétaires le justifient ainsi dans le contrat : « Appartement intégralement refait à neuf, cuisine et salle de bain entièrement équipée ». Avec ma coloc, on se demande bien si un tel complément de loyer est légal.. Certes nous sommes dans un appart' "non meublé" et il y a des meubles, mais je ne pense pas que ça suffise à justifier ce complément de loyer (on parle de tables IKEA, même si la literie est très bonne, je l'accorde).

Bref, on a essayé de régler ça à l'amiable avec nos propriétaires. On leur a expliqué que, d'après ce qu'on nous a indiqué par l'ADIL et divers retours d'expérience, une rénovation standard et des équipements courants ne justifiaient pas un supplément de l'ordre de 235 ? par mois ? c'est presque 18 % de plus que le loyer de base. Nos proprios, eux, nous ont mis la pression. Ils nous ont fait comprendre qu'ils devaient rembourser leur crédit immobilier et qu'ils faisaient tout pour rendre l'appartement confortable. Ils nous ont presque intimidé en évoquant des frais d'avocat, et leur avocat de la famille leur aurait dit qu'ils étaient « dans leur droit ».

Pour résumer, je paie 1 550 ? hors charges (1 315 ? de loyer de base plus 235 ? de complément). Même si le bail mentionne que l'appartement a été entièrement refait à neuf et que la cuisine et la salle de bains sont équipées, ces critères ne sont pas considérés comme exceptionnels au sens légal?; ils sont plutôt standards dans de nombreux logements rénovés aujourd'hui.

J'envisage de saisir la Commission départementale de conciliation, qui est gratuite. J'aimerais vraiment savoir si ce complément de loyer est jugé abusif ou non...

Je serais vraiment preneuse de tous vos retours et conseils pour savoir si nous avons de bonnes chances d'obtenir la suppression ou au moins une forte réduction de ce complément de loyer...

Merci d'avance pour votre aide et vos retours !

Par Henriri

Hello !

Quelle est la date de votre bail ?

A+

Par janus2

Bonjour,

Qu'est-il indiqué dans votre bail comme loyer ? Un "complément de loyer", cela n'existe pas au sens de la loi 89-462. Vous payez donc un loyer de 1550?. A vérifier si c'est bien ce qui est inscrit au bail, si celui-ci n'indique qu'un loyer de 1315?, vous n'avez pas à payer plus.

Par Adrien06

Bonjour,

L'état des lieux d'entrée a eu lieu le 23/12/2024.

Le loyer de base est à 1315 euros, avec 100 euros de charge donc 1415 euros, auxquels s'ajoutent le complément de loyer de 235 euros.

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une page utile pour en savoir plus et connaître les moyens de contester ce complément qui vous semble injustifié :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34401]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34401
[/url]

Par yapasdequoi

En complément un simulateur pour PARIS :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34407]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34407
[/url]

Par Henriri

(suite)

Adrien, vous venez à peine d'emménager, j'en déduis que les "travaux" que le bailleur prétend valoriser à travers cette curieuse notion de "complément de loyer" ont été réalisés avant le début de votre bail.

Ca me fait penser à la possibilité d'augmenter le loyer en cours de bail si le bailleur réalise certains gros travaux d'amélioration du logement loué (double vitrage, nouveau chauffage réalisant des économies d'énergie, cuisine intégrée dans un logement qui n'en avait pas, porte blindée, création d'un ascenseur... mais pas réfection de l'installation électrique ou repeinture du logement...). Mais ce n'est pas votre cas !

Adrien soumettez votre bail l'ADIL de votre secteur (c'est gratuit). Vous serez conseillé pour savoir comment réagir.

A+

Par yapasdequoi

En effet, c'est plutôt hors sujet...

Par Henriri

(autre suite)

SVP à qui adressez-vous votre message Yapasdequoi ? Sur quoi porte-t-il ?

A+

Par yapasdequoi

@Henriri c'est votre post qui est hors sujet.

Par Henriri

(suite)

Yapasdequoi, en quoi est-il hors-sujet ?

Par stepat

J'ai tendance à penser que ces bailleurs ont voulu faire une augmentation sans en dire le vrai entre 2 locataires pour contourner les dispositions du blocage de l'augmentation des loyers.
Quand je dis fictif c'est parce qu'ils parlent d'un complément de loyer pour tenter de faire penser qu'ils n'ont pas augmenté le loyer et faire croire en cas de contrôle qu'ils sont dans les clous.
Mais je pense qu'ils sont naïfs, car cela ne trompe personne, c'est bel est bien une augmentation de loyer.
En début de bail vous avez probablement indiqué par le bailleur le loyer du précédent locataire.
Je parie qu'il a indiqué votre loyer actuel (hors complément). Ce qui est de la triche car vous payez comme loyer la somme des 2 montants qui n'ont pas à être dissociés à mon avis

Par yapasdequoi

Il y a de nombreux bailleurs qui ne respectent pas la loi sur l'encadrement des loyers.
La contestation a toutes les chances d'aboutir, toutefois c'est assez long et en attendant l'issue des procédures, il faut payer , puis le bailleur devra rembourser le trop perçu.

Tout est expliqué dans ce lien et ceux déjà indiqués précédemment.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1314]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1314[/url]

Par Henriri

Hello !

Stepat, je vois que nous avons pensé à la même chose à propos de ce sujet.

Adrien l'ADIL vous conseillera utilement, ne tardez pas à la solliciter :

[url=https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/]https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil[/url]

A+