



Encadrement des loyers

Par mtths19

Bonjour,

J'ai signé un bail le 30/08/2020 à Paris dans le 14^{ème}.
J'ai appris récemment la loi d'encadrement des loyers.

L'encadrement des loyers s'applique et mon bail présente un loyer de base supérieur d'environ 170% au loyer de référence majoré. Si je calcule les trop perçus on arrive à plus de 5000?.

Ma question porte sur les recours car sur certains site je vois que si on veut contester le loyer on a 1 mois à date de signature du bail mais sur d'autres (notamment la ville de Paris ou la Chambre Départementale de Conciliation) qu'on a 3 ans. Quelle est la vérité et quelles sont mes chances d'obtenir un remboursement des trop perçus ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Commencez par contester par un courrier RAR au bailleur et réclamer le respect du plafond imposé par la loi.

Selon la réponse, vous connaîtrez les arguments du bailleur.

Il y a parfois des "bonnes" raisons pour le dépassement ...

Lire ici :

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

Si le litige persiste, vous pourrez saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

Par yapasdequoi

Concernant le délai :

Sur l'onglet "Paris" et "renouvellement du bail"

Lisez :

"Si le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer: Dans certaines des villes où les loyers sont encadrés, loyer complémentaire au loyer de base pour un logement présentant des caractéristiques de localisation ou de confort particulières (vue sur un monument historique, ...) par rapport à un logement de niveau comparable. En résumé, loyer = loyer de base (égal au loyer de référence majoré) + complément de loyer.) inscrit dans le bail est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire peut demander au propriétaire la diminution du loyer de base.

Les 2 conditions suivantes doivent être respectées :

Le locataire fait sa demande au moins 5 mois avant l'échéance du bail

Le loyer de référence majoré pris en considération est celui en vigueur à la date de la demande"

Par mtths19

Merci yapasdequoi pour vos réponses.

J'ai en effet écrit au propriétaire pour voir son avis par contre, je sors du bail dans quelques jours, j'ai découvert cette loi car pour la sortie de le bailleur me réclame différentes choses (charges, augmentation de loyer) et en en vérifiant la

légalité (qui m'a l'air OK) je suis tombé sur cette loi.

Donc mon idée est plutôt d'étudier le remboursement d'un trop perçu qu'un réajustement de loyer. Qu'en pensez-vous vis-à-vis des délais ?

Par yapasdequoi

Le trop perçu doit vous être remboursé.

Mais le bailleur va sans doute refuser.

Il faudra donc mettre à plat tout votre décompte de sortie (loyer et charges) devant une commission de conciliation puis éventuellement au tribunal.

Ce n'est ni simple ni rapide.

Par mtths19

Merci encore de votre réponse.

La CDC me dit qu'elle rend un avis en 2 mois et qu'ensuite le tribunal c'est 3 à 6 mois.

Cela vous semble correct ?

Avez-vous connu une expérience pratique de ces délais pour avoir un exemple ?

Merci

Par yapasdequoi

Ces délais semblent assez rapides... Prenez patience.

Par mtths19

Merci pour vos réponses !