Encadrement Loyer

Par Little_Butterfly

Bonjour,

Je vous écris car j'ai emménagé dans un appartement en septembre 2021 qui est soumis à l'encadrement des loyers depuis juillet 2022.

En utilisant l'outil de calcul de la ville, je me suis aperçue que je payais 100? de plus du loyer majoré.

Est-ce que mon loyer aurait dû être revu à la baisse au moment de la reconduction du bail ?

J'ai lu sur LegalPlace que, dans le cas où le loyer de base excède le loyer de référence majoré, le locataire peut solliciter une réduction de loyer en saisissant la commission départementale de conciliation au maximum dans les 3 ans qui suivent la conclusion du bail. Ma question est : la reconduction étant tacite, est-ce tout de même considéré comment un renouvellement de contrat/bail ?

J'ai l'impression d'avoir été arnaquée dès le début, est-ce que j'ai le droit d'être fâchée et me plaindre au propriétaire que le loyer était si élevée à la base ?

Merci pour vos retours,

Et bonne journée,

Stéphanie

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si vous trouviez le loyer trop cher, il ne fallait pas signer ...
Maintenant après la mise en place de l'encadrement, vous pouvez bénéficier d'une réduction.
Gardez votre énergie pour la procédure de contestation.
Vous "fâcher" ne servira à rien.

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

Vous y lirez notamment :
Si le loyer de base (hors charges et hors complément de loyer) inscrit dans le bail est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire peut proposer au propriétaire (ou à l'agence immobilière) 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 du locataire

Et toute la procédure d'action en diminution du loyer y est clairement expliquée.

Par Little_Butterfly

Bonjour,

Et merci de votre réponse.

Effectivement, c'est de ma faute d'avoir signé pour un loyer trop cher dès le départ. Etant nouvelle dans une ville en zone tendue, je ne pensais pas que le loyer était exagéré à ce point. Bref, c'est fait même si ça laisse un goût amer...

Ok pour la demande de diminution de loyer 5 mois avant le renouvellement, j'avais effectivement lu cette information.

Ce que j'ai un peu plus de mal à trouver c'est de savoir si le propriétaire est dans l'illégalité depuis septembre 2022 (encadrement des loyers en juillet 2022 et reconduction du bail en septembre 2022). Est-ce qu'il aurait dû appliquer le plafonnement lors la reconduction de bail, même tacite ? Et dans ce cas, est-ce qu'il devrait me rembourser le trop qu'il a perçu ces deux dernières années ?

Merci et bonne journée,

Stéphanie

Par yapasdequoi

Il n'y a pas d'obligation retro active sauf décision du tribunal.
Commencez déjà les démarches amiables pour obtenir la diminution.

Par Little_Butterfly

ok, merci de votre aide !