



## Location - divergence loyers

-----  
Par Chloepalomb

Bonjour,

Je me permets de vous contacter car je suis en litige avec mon propriétaire / agence immobilière.

Contexte :

- Location (non meublé) à Paris 11ème
  - Bail signé le 1er avril 2018
  - Suite à un problème de chaudière ou je suis restée sans eau chaude durant 2 mois (novembre / décembre 2022) ainsi que des prises électriques pas aux normes, j'ai réclamé le DPE non remis lors du bail. Ce dernier n'avait pas été effectué et suite à mes nombreuses demandes il est enfin réalisé en 2022.
- Et je constate d'une superficie de 19m2 (vs 22m2 indiqué dans le bail).
- Provision des charges non mises au réel par mon propriétaire.
  - Révision du loyer effectué annuellement depuis 2018.

Questions:

1. Signature du bail en avril 2018, est-ce que mon loyer est encadré dans la loi AZUR ? Car il est supérieur au référence majoré.
2. Mon propriétaire a-t'il le droit d'augmenter annuellement mon loyer alors qu'il dépasse le plafonnement majoré ? Si non, est-ce possible de demander un remboursement depuis 2018.
3. Suite au DPE avec les 19M2, j'ai réclamé une compensation et le propriétaire a mis mon loyer sur cette base au réel à compter de janvier 2023 uniquement.  
Est-ce possible que ce soit rétroactif depuis mon entrée ?
4. Est-ce possible de récupérer les charges depuis mon arrivée en 2018 ? A date il me rembourse uniquement à partir de 2019 ?

Un grand merci pour votre précieuse aide,  
Chloé

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour toutes ces demandes, vous devez les formuler par courrier RAR au bailleur avec un délai de réponse (1 mois par exemple)  
Si les réponses ne vous conviennent pas (ou si aucune réponse), vous pourrez saisir la commission de conciliation puis le tribunal.

Sachez tout de même que le DPE n'a pas vocation à acter la superficie, il faut pour cela un mesurage loi Carrez, mais vous pouvez toujours le demander.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096[/url]

Le DPE concerne uniquement l'énergie, et peut entraîner un blocage du loyer selon la lettre obtenue.

L'encadrement des loyers à Paris :

[url=https://www.paris.fr/pages/l-encadrement-des-loyers-parisiens-en-vigueur-le-1er-aout-2712]https://www.paris.fr/pages/l-encadrement-des-loyers-parisiens-en-vigueur-le-1er-aout-2712[/url]

[url=http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris/]http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris/[/url]

La révision annuelle du loyer doit être prévue au bail avec l'IRL de référence.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311[/url]

La régularisation des charges est annuelle, selon l'article 23, mais si le bailleur "oublie" c'est au locataire de la lui réclamer.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F947[/url]

Un lien utile pour connaître les recours :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31301[/url]

-----  
Par Chloepalomb

Merci beaucoup pour votre retour & aide

Pour l'encadrement des loyers, je n'arrive pas à identifier si cela s'applique lors d'une signature en avril 2018 ?

"L'encadrement s'applique à tous les baux signés à compter du 1er juillet 2019 et soumis à la loi du 6 juillet 1989"

Merci encore,  
Chloé

-----  
Par yapasdequoi

Sauf erreur, avril 2018 c'est avant juillet 2019...

Posez la question à l'ADIL.