Ecrit par Echo du Mardi le 21 août 2024

Encadrement des loyers non respecté : les conseils pour les locataires

Selon le baromètre de l'observatoire de l'encadrement des loyers publié en octobre 2023 par la Fondation Abbé Pierre, 30% des annonces analysées en 2023 en France dépassaient le plafond de loyer. Les disparités sont importantes selon les villes, avec 37% d'annonces au-dessus du plafond à Lille, 34% à Lyon-Villeurbanne, et 28% à Paris. Bien que les chiffres soient en baisse, il est essentiel pour les locataires de rester vigilants face aux montants de loyer annoncés par les bailleurs.

Fonctionnement de l'encadrement des loyers
Le dispositif d'encadrement des loyers, instauré par les lois Alur et Elan, vise à éviter les abus en fixant une fourchette de prix pour les loyers dans les zones tendues. Dans ces zones, le loyer doit être compris dans une fourchette de prix établie par arrêté préfectoral à partir d'un loyer médian de référence. Certaines zones sont également soumises à un décret d'encadrement des loyers à la relocation, empêchant l'augmentation du loyer entre deux locataires, sauf exceptions.

Voici les conseils de Garantme, plateforme créée en 2017 dédiée aux professionnels de l'immobilier afin

Ecrit par Echo du Mardi le 21 août 2024

de sécuriser les processus de gestion locative, pour faire respecter l'encadrement des loyers.

Vérifier si le loyer est trop élevé
Le propriétaire doit respecter l'encadrement des loyers dans les zones concernées.

1. Vérifier si le logement est en zone tendue : si le logement est situé en zone tendue, l'encadrement des loyers doit s'appliquer.

2. Se renseigner sur le plafond du loyer : consulter en mairie le loyer de référence pour un logement aux critères similaires.

3. Le cas du complément de loyer : les propriétaires peuvent demander un complément pour des caractéristiques exceptionnelles du logement. En cas d'abus, ce complément peut être contesté.

Quels recours pour le locataire en cas de non-respect ?
Le locataire peut faire baisser son loyer en contactant la mairie ou la préfecture.

1. Demander une diminution de loyer : contacter d'abord le bailleur pour signaler le dépassement et demander une réduction du loyer.

2. Saisir la mairie ou la préfecture : si le bailleur ne réagit pas, s'adresser à la mairie ou à la préfecture. Les propriétaires peuvent être sanctionnés d'une amende allant jusqu'à 5 000€ (15 000€ pour les personnes morales).

3. Contester un complément de loyer abusif : saisir la commission départementale de conciliation (CDC) dans les 3 mois suivant la signature du bail. Si le CDC n'intervient pas favorablement, il faut, dans les 3 mois suivants, saisir le juge des contentieux et de la protection.

L.G.