



Encadrement des loyers à Paris (Loi ELAN)

Par **tom5465**, le **09/09/2019** à **22:52**

Bonjour,

Dans le cadre de l'application du dispositif d'encadrement des loyers à Paris, j'ai bien compris comment étaient calculés et plafonnés les loyers mais quelques questions plus spécifiques semblent rester sans réponse lorsque je fais un tour sur les différents sites internet traitant le sujet.

- Dans le cadre d'un bail d'un an signé avant le 1er Juillet 2019 (et donc n'étant pas sujet à cet encadrement), suis-je en droit de demander au propriétaire l'alignement du loyer au bout des 1 an de ce contrat, normalement reconduit tacitement ?

- Dans le cadre d'un bail signé après le 1er Juillet 2019 et n'étant pas conforme à cet encadrement, il semble clair que je suis en droit de demander un alignement du loyer et réclamer un versement du trop-perçu ? Combien de temps ai-je pour faire cette demande ? Puis-je par exemple faire cette demande au bout de 8 mois en espérant récupérer ces 8 mois de trop-perçu ?

Merci d'avance pour votre aide et vos réponses,

Cordialement,

Tom

Par **Lag0**, le **10/09/2019** à **07:29**

[quote]

- Dans le cadre d'un bail d'un an signé avant le 1er Juillet 2019 (et donc n'étant pas sujet à cet encadrement), suis-je en droit de demander au propriétaire l'alignement du loyer au bout des 1 an de ce contrat, normalement reconduit tacitement ?[/quote]

Bonjour,

Non, le dispositif d'encadrement des loyers ne s'applique pas à la reconduction tacite du bail, seulement en cas de renouvellement (qui sont 2 choses différentes).

[quote]

- Dans le cadre d'un bail signé après le 1er Juillet 2019 et n'étant pas conforme à cet encadrement, il semble clair que je suis en droit de demander un alignement du loyer et réclamer un versement du trop-perçu ? Combien de temps ai-je pour faire cette demande ? Puis-je par exemple faire cette demande au bout de 8 mois en espérant récupérer ces 8 mois de trop-perçu ?[/quote]

La loi prévoit seulement :

[quote]

Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature de ce contrat.[/quote]

Il n'est pas prévu de réclamer le trop perçu mais seulement de demander la diminution du loyer.

En revanche la loi prévoit :

[quote]

VII. - Lorsque le représentant de l'Etat dans le département constate qu'un contrat de bail ne respecte pas les dispositions du A du III, il peut mettre en demeure le bailleur, dans un délai de deux mois, d'une part, de mettre le contrat en conformité avec le présent article et, d'autre part, **de procéder à la restitution des loyers trop-perçus**. Le bailleur est informé des sanctions qu'il encourt et de la possibilité de présenter, dans un délai d'un mois, ses observations.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, le représentant de l'Etat dans le département peut prononcer une amende à l'encontre du bailleur, dont le montant ne peut excéder 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale. Cette décision est motivée et indique les voies et délais de recours. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été mis à même de présenter ses observations.

Le prononcé de l'amende ne fait pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer.[/quote]