

Votre patrimoine

La lettre d'information des agents immobiliers, syndics et gérants de la FNAIM du Grand Paris

L'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS : MODE D'EMPLOI

L'encadrement des loyers parisiens est de nouveau effectif depuis le 1er juillet 2019 (arrêté n° 2019-05 du 28/05/2019).

L'obligation de respecter l'encadrement s'applique donc pour les baux signés à compter du 1er juillet. Un bail signé antérieurement mais avec une prise d'effet postérieure ne serait pas concerné. Le dispositif vise les locations vides ou meublées soumises à la loi du 6 juillet 1989 (habitation principale et locataire personne physique).

En cas de nouvelle location

Le loyer ne pourra pas dépasser le loyer de référence majoré applicable.

Le contrat doit préciser le loyer de référence et le loyer de référence majoré. En cas d'absence de cette mention, le locataire peut, dans un délai d'1 mois à compter de la prise d'effet du contrat, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail. A défaut de réponse dans le délai d'1 mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans le délai de 3 mois à compter de la mise en demeure, le juge afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

Un complément de loyer peut être appliqué au loyer « de base » pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort. Son montant et les caractéristiques du logement le justifiant doivent être mentionnés dans le bail. Attention !

- Un complément de loyer peut être appliqué uniquement si le loyer « de base » est égal au loyer de référence majoré.
- Est-ce que la présence d'un parking ou d'une cave peut justifier un complément de loyer ? Non selon les avis rendus par la commission de conciliation. Selon elle, ce sont des annexes au loyer principal et, dans les cas soumis, ce n'était pas des éléments rares dans la copropriété ou le secteur.

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose d'un délai de 3 mois à compter de la signature du bail

pour saisir la commission départementale de conciliation. En cas de contestation, la preuve de la pertinence des caractéristiques invoquées appartient au bailleur. En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de 3 mois à compter de la réception de l'avis de la commission pour saisir le juge.

En cas de renouvellement de bail

⇨ Si le loyer est inférieur au loyer de référence minoré, le bailleur peut demander qu'il soit augmenté dans la limite de ce loyer et doit le notifier au locataire au moins 6 mois avant le terme du bail et dans les mêmes formes prescrites pour la délivrance d'un congé. Il doit reproduire intégralement, à peine de nullité, les dispositions du VI de l'article 140 de la loi ELAN et mentionner le montant du loyer ainsi que le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.

Le locataire peut contester la réévaluation en fournissant des références de loyer (6 références de baux récents et de baux conclus depuis plus de 3 ans). Un lissage de la hausse est également prévu par le texte (par tiers ou sixième annuel selon le cas).

⇨ Si le loyer, hors complément de loyer éventuel, est supérieur au loyer de référence majoré, le locataire peut demander à ce qu'il soit ramené au montant dudit loyer. Il doit en faire la demande au bailleur au moins 5 mois avant le terme du bail en respectant les mêmes conditions de forme que celles exposées ci-dessus.

INVITATION GRATUITE

Ne peut être vendue sous peine de poursuite (Art 313-6-2 du Code Pénal)



Salon de la
COPROPRIÉTÉ

SALON • CONFÉRENCES • FORMATIONS • CONSULTATIONS D'EXPERTS



13 > 14
NOVEMBRE 2019
PARIS PORTE DE VERSAILLES
PAVILLON 6

Dans tous les cas, s'il y a désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant 4 mois avant le terme du bail, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission de conciliation. A défaut d'accord constaté par celle-ci, le juge doit être saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé s'il contient une clause d'indexation.

L'articulation entre l'encadrement des loyers parisiens et le décret annuel de « blocage » des loyers

Rappel !

Le décret annuel de « blocage » des loyers existe depuis 2012, a été renouvelé par un décret du 26 juillet 2019 et prévoit que, dans les zones « dites tendues », l'augmentation des loyers à la relocation et au renouvellement du bail est réglementée et encadrée.

Pour résumer succinctement, le décret de « blocage » interdit au bailleur d'augmenter le loyer entre deux locations, sauf en cas de travaux d'amélioration et/ou de loyer manifestement sous-évalué. Le locataire entrant devra donc se voir appliquer le même loyer que le locataire sortant.

En Ile-de-France, ce décret concerne de nombreuses communes.

A Paris, ce dispositif et l'encadrement des loyers s'appliquent de conserve. Par conséquent, il conviendra d'utiliser le plafond de loyer le plus bas entre celui résultant du décret annuel et celui résultant du dispositif d'encadrement parisien.

↳ Si le loyer applicable au titre du décret annuel est inférieur au loyer de référence majoré, c'est le loyer applicable au titre du décret annuel qui devra être appliqué.

↳ Si le loyer applicable au titre du décret annuel est supérieur au loyer de référence majoré : le nouveau loyer devra être ramené au loyer de référence majoré. Un complément de loyer pourra y être ajouté si le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort mais la somme du loyer de base et du complément de loyer ne pourra pas dépasser le loyer applicable au titre du décret annuel.

Attention !

- Le décret annuel de « blocage » des loyers n'est pas applicable en cas de renouvellement de bail. Seules les dispositions de l'encadrement des loyers parisiens devront être respectées.

- En cas de vente d'un bien qui était loué, le nouveau propriétaire devra respecter le décret de blocage et, en cas de relocation, fixer le loyer du locataire au même montant que celui appliqué à l'ancien.

ÉVÈNEMENT !

Le Salon National de l'Immobilier se déroulera du 11 au 13 octobre 2018 à Paris, au Carrousel du Louvre, 99 Rue de Rivoli, 75001 Paris. Vous y trouverez le Village FNAIM du Grand Paris, des stands d'adhérents et des conférences animées par la Chambre.

Pour plus d'infos : www.salons-immobilier.com/paris

UN ÉVÈNEMENT COMPLET POUR :

- > Consulter + de 200 fournisseurs
- > S'informer sur les travaux, la maîtrise des charges, les nouveautés réglementaires, ...
- > Se former gratuitement aux essentiels de la copropriété.

+ de 30 conférences didactiques animées par des experts.

À l'honneur : la loi Elan et ses décrets.

Programme sur :

www.saloncopropriete.com

Des consultations personnalisées gratuites de 20 minutes auprès d'avocats et professionnels de la copropriété.

Consultations : de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 18h00. Présentez-vous directement à l'accueil de cet espace.

INFOS PRATIQUES

L'entrée au salon, les formations, les conférences et les consultations sont gratuites

- Demandez votre badge visiteur sur www.saloncopropriete.com
- Cliquez sur « Téléchargez votre invitation »
- Saisissez votre code d'accès : **LF**
- Remplissez votre formulaire, vous recevrez votre badge visiteur par mail
- **Imprimez votre badge reçu par mail, vous entrerez directement sur le salon.**

HORAIRES :

Mercredi 13 novembre :

9h00 - 18h00 (nocturne réservée aux professionnels)

Judi 14 novembre :

9h00 - 18h00

Lieu : PARIS EXPO Porte de Versailles- Pavillon 6

Suivez-nous sur les réseaux sociaux



@Salon_Copro #SalonCopro



@SalonCopro

FORMATIONS 2019 PROPOSÉES PAR LA FNAIM DU GRAND PARIS DANS LE CADRE DE L'ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRÉTIÉ

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre les formations gratuites animées par les professionnels de la Chambre FNAIM du Grand Paris qui ont lieu de 18h30 à 20h30 à :

Hôtel AMPÈRE, 102 avenue de Villiers, 75017 Paris.

Métro ligne 3 : Pereire - RER C : Pereire-Levallois

Elles vous permettront d'être mieux informé dans le domaine de la copropriété et de l'administration de biens et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Ile de France.

Le calendrier

DATE	THÈME
10/12/2019	Ce qui change en copropriété en 2019 Les syndics répondent à vos questions

Pour vous inscrire, contactez :

Secrétariat juridique - Tél : 01 40 53 73 50

Mail : cdespres@fnaimgrandparis.com

Dans le cadre du Salon de la copropriété - 13 et 14 novembre 2019 - Porte de Versailles

Vous trouverez au bas de cette Lettre une invitation pour le Salon de la copropriété où la FNAIM du Grand Paris sera présente.

Elle y animera 12 formations sur des thèmes essentiels en copropriété : sécurité, comptabilité, gestion des travaux, rénovation énergétique...

Pour en savoir plus :

www.saloncopropriete.com/Conferences-consultations/Conferences-et-formations

LES INDICES

IRL 2ème trimestre 2019 : 129,72

Variation annuelle : + 1,53 %

Parution JO du 11 juillet 2019

ICC 1er trimestre 2019 : 1 728

Variation annuelle : + 3,41 %

Parution JO du 21 juin 2019

ILC 1er trimestre 2019 : 114,64

Variation annuelle : + 2,48 %

Parution JO du 21 juin 2019

ILAT 1er trimestre 2019 : 113,88

Variation annuelle : + 2,18 %

Parution JO du 21 juin 2019

A NE PAS MANQUER :

- > La Conférence Quizz de la copropriété, mercredi 13 novembre à 11h00.

Une session de questions/réponses en live animée par Jean-Marc Roux, docteur en Droit, spécialiste de la copropriété.