



MODE D'EMPLOI à l'attention des bailleurs et des locataires

Quels sont les baux concernés ?

L'encadrement s'applique aux baux signés à compter du 1^{er} juillet 2019 pour les locations nues et meublées : nouveaux emménagés (relocations et premières locations), renouvellements de baux et baux mobilité.

Il ne s'applique pas aux baux en cours ni aux reconductions tacites.

Quel est le loyer concerné par la réglementation ?

Il s'agit du montant de loyer hors charges.

Quelles sont les modalités pratiques ?

Pour les nouveaux baux, le montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré doivent être mentionnés par le bailleur dans le contrat de location.

Dans le cas de renouvellement de baux, le bailleur et le locataire doivent se mettre d'accord, à l'initiative de l'un ou l'autre. En cas d'action en réévaluation du loyer, le bailleur doit l'engager six mois au moins avant le terme du contrat. En cas d'action en diminution de loyer par le locataire, le délai est de cinq mois au moins avant le terme.

Que se passe-t-il si le bailleur n'indique pas les loyers de référence dans le bail ?

Pour les nouveaux baux, en cas d'absence de la mention du loyer de référence et du loyer de référence majoré dans le contrat de location, le locataire peut, dans un délai d'un 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 du bailleur dans le délai d'un mois ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir, dans un délai de trois mois à compter de la mise en demeure, le tribunal d'instance afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

Que faire en cas de désaccord sur le montant du loyer de renouvellement de bail ?

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation. A défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi avant le terme du contrat.

Quels recours si le montant de loyer est supérieur au montant du loyer de référence majoré ?

Le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation d'une action en diminution de loyer. En cas de non-conciliation, il pourra saisir le juge d'instance.

Quels recours si le montant de loyer est inférieur au loyer de référence minoré ?

Lors du renouvellement du bail, si le loyer jusqu'alors appliqué est inférieur au niveau du loyer de référence minoré, le bailleur peut agir en réévaluation du loyer devant la commission départementale de conciliation. En cas de non-conciliation, il pourra saisir le juge d'instance. Le loyer résultant de la réévaluation devra rester inférieur ou égal au loyer de référence minoré.

Où trouver les informations concernant les montants de loyers de référence pour un logement donné ?

Les montants de loyer de référence sont mis en ligne sur le site de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) à l'aide d'une carte interactive (voir lien ci-dessous). Pour obtenir les montants concernant un logement, il s'agit de renseigner :

- son adresse ;
- son époque de construction ;
- le nombre de pièces qu'il contient ;
- si la location est meublée ou non.

Où se renseigner ?

Sur le site internet de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL).

Retrouver les textes relatifs au dispositif expérimental d'encadrement des loyers à Paris et la carte interactive des loyers sur : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/encadrement-des-loyers-a-paris-r813.html>

Consultez la carte interactive des loyers : <http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>