

Encadrement des loyers : la «situation kafkaïenne» et ruineuse de Barbara qui attaque son propriétaire

Voici le témoignage rare d'une locataire parisienne qui s'est vu imposer d'un loyer abusif, en violation du dispositif d'encadrement des loyers. Elle a assigné son bailleur devant le tribunal judiciaire de Paris pour examiner le dossier fin mars.

Par **Delphine Denuit**

Le 10 mars 2022 à 06h30

Ville, code postal

75 ·
Paris

91 ·
Essonne

92 ·
Hauts-

93 ·
Seine-

94 ·
Seine

95 ·
Saint-

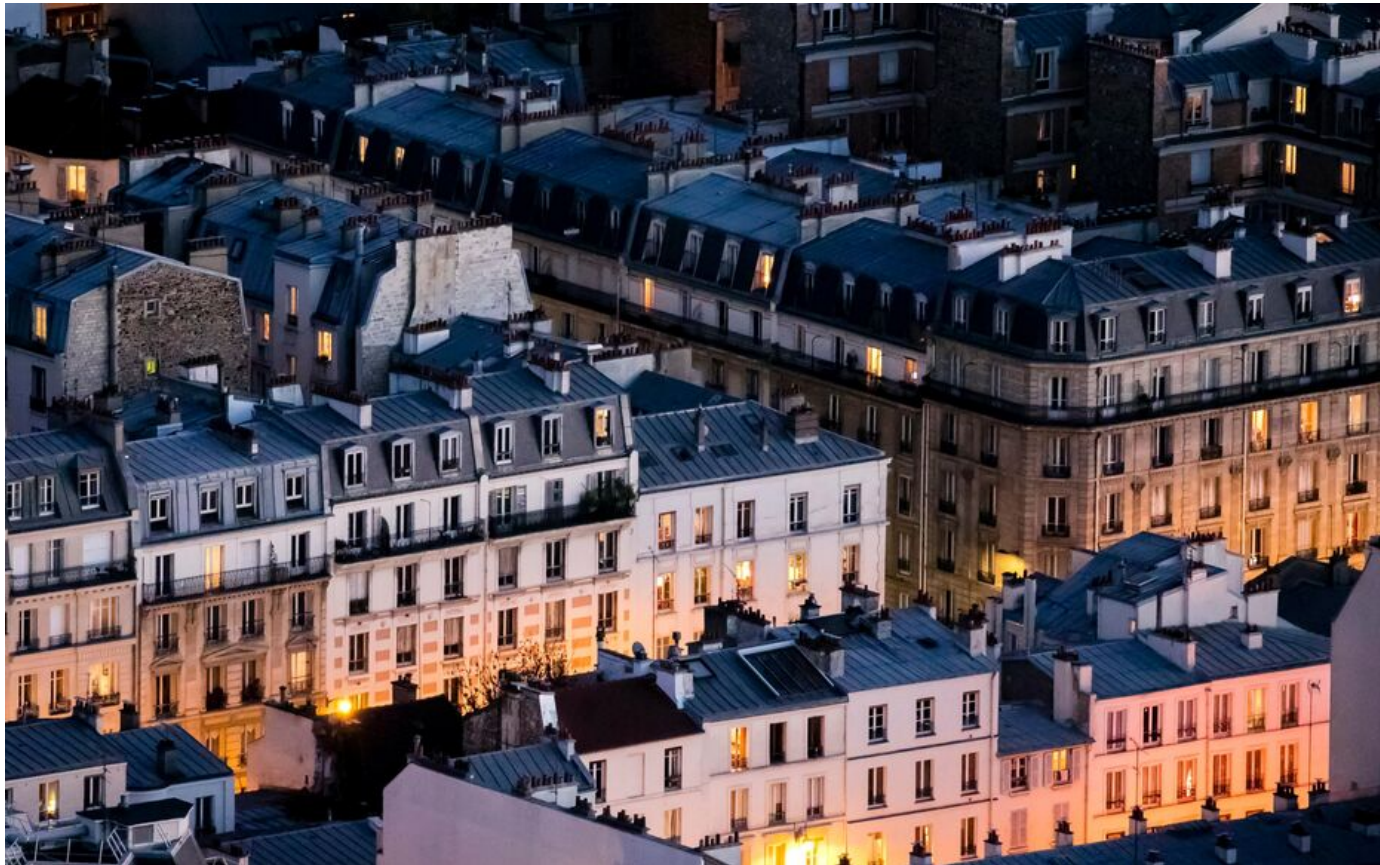
97 ·
Marne

78 ·
Yvelines

65 ·
Oise

Toutes les actualités
locales

Abonnés Votre abonnement vous permet d'accéder à cet article.



Le bailleur qui ne respecte pas la loi concernant l'encadrement des loyers encourt une amende pouvant atteindre 5000 euros pour une personne physique et jusqu'à 15 000 euros pour une personne morale. Vincent Isore/IP3

Réagir

Enregistrer

« À mon âge, je ne m'attendais pas à vivre ça. » À un peu plus de 50 ans, Barbara Schweyer est lasse, et surtout anxieuse à l'idée de se confier. Elle se méfie des répercussions que pourrait avoir son témoignage sur son « dossier ». Peu de locataires osent s'opposer à leur bailleur pour [non-respect de l'encadrement des loyers mis en place dans certaines villes de France](#). Encore moins devant un tribunal. Difficile d'obtenir un tel témoignage, le locataire ne connaissant pas toujours ses droits ou préférant tout simplement ne pas se lancer dans une procédure longue et fastidieuse.

« Encore dans les murs de son bailleur, le locataire victime d'un abus de loyer a d'autres chats à fouetter, vu les difficultés qu'on rencontre pour se loger, plaide Barbara. Et puis, il y a un côté [pot de terre contre pot de fer](#), j'ai beaucoup hésité... »

À lire aussi Encadrement des loyers à Paris : contrôles renforcés dès février

Maintenant, Barbara ne se pose plus la question, la machine est en marche et elle espère obtenir gain de cause devant le tribunal judiciaire, fin mars. D'autant qu'elle n'a plus grand-chose à perdre. Elle a perdu son emploi dans la distribution cinématographique, un licenciement économique qui pourrait être indirectement liée à ses bisbilles avec son propriétaire, mais elle préfère ne pas le penser.

« Je veux que mon cas serve d'exemple »

« Attention, je ne cherche pas à faire pleurer sur mon sort, d'autres sont bien moins lotis que moi, coupe-t-elle. J'ai choisi cet appartement, il m'a plu dès ma première visite, mais je veux que mon cas serve d'exemple, donne courage aux locataires dans la même situation que moi. »

L'appartement en question a tout pour plaire, en effet. Il s'agit d'un joli trois-pièces d'un peu moins de 70 mètres carrés sous les toits, rue de Seine, [dans le VI^e arrondissement de Paris](#), l'un des quartiers de Paris les plus chics et les plus recherchés. Un petit cocon plein de charme, avec vue sur les toits, dans lequel elle emménage avec son compagnon fin 2020.

« Je devais quitter mon précédent appartement que mon bailleur mettait en vente, mais je ne trouvais rien, ça devenait urgent, il fallait que je me retourne vite alors, quand une collègue m'a indiqué rendre son appartement, j'ai sauté dessus », raconte-t-elle.

Une hausse de 10 euros le mètre carré entre les deux baux

À l'issue de sa visite, le coup de cœur est là, et ça tombe bien, son bailleur, un célèbre producteur et distributeur de cinéma, cherche aussi à louer rapidement. « Il m'a annoncé un loyer de 2 700 euros, auquel il fallait ajouter 175 euros de charges mensuelles. Il était hésitant, j'ai senti qu'il montait le prix mais j'ai accepté, je n'étais pas en position de négocier et je me suis dit qu'avec mon compagnon, on y resterait quelques semaines, le temps de nous retourner et de trouver un logement qui corresponde plus à notre budget. »

Newsletter L'essentiel du matin

Un tour de l'actualité pour commencer la journée



[S'inscrire à la newsletter](#)

[Toutes les newsletters](#)

À la réception de son contrat de bail, elle a confirmation que son bailleur a fortement augmenté le loyer. « Le contrat avait une coquille, le montant du loyer était bien spécifié en chiffres, mais entre parenthèses. Il avait oublié de changer la somme en toutes lettres où j'ai découvert l'ancien loyer : 2 000 euros. »

À lire aussi Encadrement des loyers : locataires, faites valoir vos droits !

Pour un dernier étage sans ascenseur ni chauffage collectif, ça fait cher le mètre carré : 39 euros, contre 29 euros pour le précédent bail. Et ce d'autant plus que [l'encadrement des loyers est en vigueur dans la capitale](#). « Le loyer maximal applicable à Barbara est celui de l'ancienne locataire, soit 2 000 euros, augmenté éventuellement de l'indice de révision des loyers, sachant que l'appartement n'a fait l'objet ni de travaux ni de vacance, assure son avocat, Me Valentin Simonnet. Ma cliente doit bénéficier de l'encadrement des loyers à la relocation, ce qui n'est pas le cas, puisque son loyer a été augmenté de manière illicite de 35 % ! » Et même s'il y avait eu des travaux ou une vacance, [l'encadrement des loyers en place à Paris interdit une telle flambée du loyer](#).

Un accord par texto, pas d'avenant au contrat signé

Après plusieurs tentatives de négociation avec son bailleur, Barbara décide de saisir, mi-2021, [la Commission départementale de conciliation](#) (CDC), créée pour gérer ce type de litige entre bailleur et locataire. Là, surprise : « Trois jours avant l'audience, mon bailleur envoie, par l'intermédiaire de son avocat, un texto où il accepte de revenir au loyer initial de 2 000 euros par mois — hors charges et de manière rétroactive —, à compter du début du bail. Il accepte aussi de me rembourser partiellement d'autres frais comme ceux d'état des lieux et de diagnostics », explique Barbara.

Ravie d'éviter la case conciliation et de partir sur de nouvelles bases avec son bailleur, elle accepte aussitôt. Elle fait ses calculs, elle comprend qu'elle a versé 5 485 euros de trop depuis qu'elle a emménagé en octobre et décide de se rembourser sur les loyers à venir. « Pour moi, c'est bon, j'ai son accord et, compte tenu de ma situation, je décide de suspendre mes paiements pendant un peu moins de trois mois pour me rembourser du trop payé. J'enchaîne ensuite sur des versements de 2 000 euros chaque mois, conformément à notre accord. »

Crainte de voir la procédure durer

Sauf qu'entre-temps elle ne parvient pas à officialiser son nouveau loyer par un avenant à son bail. « Je me rends compte que la situation se retourne contre moi, puisque je paie désormais un loyer qui ne correspond pas à celui du bail, ma situation est kafkaïenne ! », s'alarme-t-elle.

Elle décide alors de repartir de zéro et de saisir une seconde fois, fin 2021, la Commission départementale de conciliation. Celle-ci constate l'absence d'accord amiable avec le bailleur, passage obligé avant toute procédure judiciaire. Dans la foulée, Barbara assigne son bailleur devant le tribunal judiciaire de Paris. Contacté, le bailleur s'est dit prêt « à se conformer à la décision de justice », promettant au passage que sa « locataire ne restera pas plus de trois ans » chez lui.

À lire aussi Encadrement des loyers à Paris : elle a attaqué son propriétaire en justice... et a gagné

Si Barbara espère aujourd'hui obtenir gain de cause devant la justice, elle craint que son bailleur « fasse durer la procédure... Ça m'obligerait à payer de nouveau un loyer exorbitant et hors la loi pendant des mois avant que la justice n'arbitre. Ces 700 euros de surcoût mensuel représentent 8 400 euros par an et plus de 25 200 euros sur mes trois années de bail, ce ne sont pas de petites sommes ! », s'inquiète-t-elle, à l'idée d'avoir à lancer une autre procédure [pour récupérer son trop versé](#). « C'est la double peine pour les locataires », regrette-t-elle.

Ce que dit la loi

Créé par la loi Alur en 2014 puis complété par [la loi Elan de 2018](#), le dispositif de l'encadrement des loyers limite l'augmentation d'un loyer en cas de location d'un logement meublé ou vide (en colocation ou mobilité) situé en zone tendue, autrement dit dans des villes où il est difficile de se loger, afin de lutter contre la flambée des prix. Il s'agit d'une expérimentation qui vient tout juste d'être reconduite par [la loi 3DS](#) jusqu'au 24 novembre 2026.

Si Paris fait partie des pionniers en 2019, [une vingtaine de villes en France l'ont rejointe, la plupart en Île-de-France](#). Le bailleur contrevenant encourt une amende pouvant atteindre 5 000 euros pour une personne physique et jusqu'à 15 000 euros pour une personne morale.

Au 8 mars, 37 % des annonces sont jugées non conformes à l'encadrement en vigueur à Paris, contre 39 % à Plaine Commune (Seine-Saint-Denis) selon l'application téléchargeable en ligne [Encadrement-loyers.fr](#).

Notez qu'[à compter d'avril les agences immobilières devront préciser dans leurs annonces le loyer de référence majoré](#) des logements concernés par l'encadrement. Cette obligation devrait s'étendre par la suite aux particuliers.

Dans la rubrique Immobilier

Paris : la vente du palais Vivienne reportée à novembre après un recours de Pierre-Jean Chalençon

Lever « un par un les freins qui empêchent d'acheter » : ce promoteur lance une offre de logement dédiée pour les primo-accédants

Un appartement de 87m2 avec terrasse pour 833 euros : à Paris, la RATP loge ses salariés à des prix imbattables



[Voir tous les commentaires](#)

Immobilier



Paris : la vente du palais Vivienne reportée à novembre après un recours de Pierre-Jean Chalençon



Un appartement de 87m2 avec terrasse pour 833 euros : à Paris, la RATP loge ses salariés à des prix imbattables P



Lever « un par un les freins qui empêchent d'acheter » : ce promoteur lance une offre de logement dédiée pour les primo-accédants



Régulation des meublés touristiques : ce que change la loi votée au Sénat pour les propriétaires

P



Des pavillons plutôt que « des grandes barres d'immeubles » : Chanteloup-les-Vignes se réinvente

P



Airbnb : niche fiscale, limite des 120 jours, DPE... ce que contient le texte voté par le Sénat pour réguler la location courte durée



Pourquoi la France a besoin de 400 000 nouveaux logements par an



Niche fiscale, locations saisonnières... le Sénat s'attaque à la régulation des meublés touristiques comme Airbnb