

Encadrement des loyers à Paris : un propriétaire condamné à verser près de 10000 euros à sa locataire

Barbara Schweyer, victime d'un dépassement de loyer, vient d'obtenir gain de cause devant le tribunal judiciaire de Paris. Le juge ne s'appuie pas sur le dispositif d'encadrement des loyers en expérimentation à Paris, mais sur une législation datant de 1989.

Par **Delphine Denuit**

Le 21 juin 2022 à 11h13

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



Barbara paie un loyer supérieur de 30% au montant du précédent bail, alors que l'appartement n'a pas bénéficié de rénovations. Le bailleur a été condamné à l'indemniser des trop-perçus. LP/Delphine Goldsztejn

 Réagir

 Enregistrer

Voici un jugement qui devrait en rassurer certains et en inquiéter d'autres. Début juin, le tribunal judiciaire de Paris a condamné un bailleur à rembourser à sa locataire l'intégralité des loyers trop perçus qui ne respectaient pas le dispositif d'encadrement en vigueur dans la capitale. Cette locataire, [Le Parisien l'avait suivie en mars lors de l'assignation de son bailleur](#) et avait recueilli son témoignage. Une prise de parole rare. Beaucoup préfèrent ne pas se lancer dans une telle procédure judiciaire, ou tout simplement ne veulent pas se mettre à dos leur bailleur.

Un acte longuement mûri par Barbara Schweyer, qui souhaitait que son cas serve d'exemple à d'autres locataires comme elle. Son vœu pourrait bien être exaucé. Si son bailleur, un célèbre producteur de cinéma, ne fait pas appel de la décision de justice, il devra verser un peu moins de 10 000 euros pour non-respect de l'encadrement des loyers durant trois ans et 2 650 euros pour les provisions de charges locatives versées sans justification postérieure de leur régularisation par le bailleur.

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

L'affaire de Barbara débute en 2020. Profitant du congé donné par une de ses collègues, elle emménage dans un très joli trois-pièces d'un peu moins de 70 mètres carrés, sous les toits. Il est situé dans [le très chic VIe arrondissement de Paris](#), rue de Seine. Elle signe un bail fixé à 2 700 euros par mois mais découvre un peu plus tard qu'elle paie un loyer supérieur de 700 euros par mois (+ 30 %) par rapport au précédent contrat, sans que l'appartement n'ait bénéficié de travaux de rénovation. Après avoir saisi la commission départementale de conciliation sans accord, Barbara décide de saisir la justice.

Deux réglementations en vigueur

Ce 8 juin, la justice lui donne raison. Mais contrairement à ce que l'on aurait pu penser, la juge n'a pas appliqué la récente loi Elan de 2018. [Ce dispositif expérimental d'encadrement des loyers est en vigueur à Paris](#) comme dans une vingtaine d'[autres grandes communes situées en zone tendue](#). Il vise à lutter contre la flambée des prix et l'exclusion de plus en plus de ménages des centres-villes. Elle lui a plutôt préféré un autre mécanisme juridique, celui de l'encadrement de l'évolution des loyers inscrit dans la loi de... 1989.

Un dispositif plus ancien donc, mis en place pour limiter les hausses de loyer entre deux locations en zone tendue. Rien à voir donc avec l'expérimentation récente en cours qui donne la possibilité aux communes volontaires de plafonner les loyers des locations — relocations incluses — selon un loyer de référence majoré variable selon certains critères comme l'adresse du bien loué. S'il respectait l'expérimentation parisienne, le producteur

devrait réclamer un loyer maximum pour son appartement rue de Seine de 2 258,53 euros par mois (32,60 euros le mètre carré).

250 euros d'économies supplémentaires par mois

Cette décision n'est pas anodine. En optant pour une application de la loi de 1989, la juge se veut plus protectrice pour Barbara. La loi prévoit en effet que « lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire ». Excepté dans deux cas : que le bailleur ait réalisé des travaux de rénovation ou prouve que son loyer était sous-évalué, ce qu'il n'a pas fait.

Or, dans le cas de Barbara, le précédent loyer s'élevait à 2000 euros... C'est plus de 250 euros de moins chaque mois que ce que prévoit l'encadrement des loyers en vigueur à Paris. « Cela signifie qu'un locataire, victime d'un loyer abusif, peut demander l'application du dispositif d'encadrement qui lui est le plus favorable parmi ces deux systèmes juridiques différents, résume Me Valentin Simonnet, son avocat. Plus ancienne et surtout moins connue, la loi limitant l'évolution des loyers entre deux locations peut être à privilégier selon les cas, c'est une excellente nouvelle pour tous les locataires. » Quant au précédent loyer, sachez que le bailleur a l'obligation d'en mentionner le montant dans tout contrat de bail en cas de vacance de moins de dix-huit mois.

À lire aussi Encadrement des loyers à Paris : 42% des annonces publiées sur le site PAP ne sont pas conformes

Barbara Schweyer se félicite de ce jugement favorable. « Il y a un énorme problème de loyer à Paris, trop de locataires mettent plus de 50 % de leurs revenus dans leur loyer et n'osent rien dire, regrette-t-elle. C'est sûr, je pourrais décider de vivre ailleurs que rue de Seine, mais on doit encore avoir le droit de choisir où on vit et ne pas laisser ce quartier se vider de ses habitants. »

Newsletter L'essentiel du matin

Un tour de l'actualité pour commencer la journée



[S'inscrire à la newsletter](#)

[Toutes les newsletters](#)

Contactés, ni le bailleur ni son avocat n'ont donné suite à nos sollicitations.

Dans la rubrique Immobilier

Galère de logement étudiant : « De plus en plus de parents achètent un appartement pour y mettre leur enfant »

Exclusif Logement étudiant : découvrez les villes où la tension locative explose en 2024

«Certains se croient tout permis» : Versailles fait la chasse aux boîtes à clés Airbnb 

Voir tous les commentaires

Paris 6eme arrondissement



Club Le Parisien

Journal

ALIX



Ville, code postal

75 · Paris

91 · Essonne

92 · Hauts-

93 · Seine-

94 · Seine

95 · Saint-

97 · Marne

78 · Yvelines

65 · Marne

66 · Oise

Toutes les actualités locales

JO Paris 2024 : dans les zones grises ultra-sécurisées de la capitale, les commerçants « naviguent à vue »



À Paris, dans les coulisses de la commission chargée de vérifier la bonne tenue des chantiers P



Une montée des marches solidaire, de courtes pièces, du jazz... 5 idées de sortie cette semaine à Paris P



Nuit des Musées 2024 : duels de breakdance, gym, expériences scientifiques... 5 idées pour en profiter à Paris P



Cyril Lignac : « Tout s'éduque, y compris le palais » P



Meilleur flan de Paris : la pâtisserie star du Franco-Coréen Yongsang Seo s'exporte dans le monde



Flaubert électrique, GiedRé à l'Atelier, Coupe du monde de slam... 5 idées de sorties à Paris cette semaine P



Paris : en voiture, Bruno Le Maire entre en collision avec un cycliste ayant grillé un feu rouge

Immobilier



«Certains se croient tout permis» : Versailles fait la chasse aux boîtes à clés Airbnb P



Une immersion dans l'immobilier avec Laforêt



J0 Paris 2024 : déménager en août dans des zones rouges, l'épreuve olympique d'Emmanuelle et Vincent P



J0 2024 : autorisations, circulation... avant les Jeux, les déménageurs redoutent un été cauchemardesque P



Yvelines : les locataires d'un bailleur social récupèrent plus de 400 000 euros de charges indues

P



Où acheter une maison près de Marseille ? Notre classement exclusif

P



Galère de logement étudiant : « De plus en plus de parents achètent un appartement pour y mettre leur enfant »



Exclusif Logement étudiant : découvrez les villes où la tension locative explose en 2024