

Bail-type qui ne respecte pas l'encadrement des loyers (avec complément de loyer)

Exemple de logement

- Nombre de pièces : 2
- Surface : 37 m²
- Période de construction : avant 1946
- Quartier : Invalides (75007 Paris)

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1° Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : [1393,2 €]

Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : [Oui / **Non**].

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : [Oui / **Non**].

- montant du loyer de référence : [28] €/m² /

Montant du loyer de référence majoré : [33,6] €/m²

Le montant maximum du loyer autorisé est de $37 \times 33,6 = 1243,2$ €.

- le cas échéant Complément de loyer : [si un complément de loyer est prévu, indiquer le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer].

Loyer de base = 1243,2 €

Complément de loyer = 150 €

Caractéristiques justifiant le complément : néant

Ici, le loyer de base correspond bien au loyer de référence majoré, le bailleur peut donc appliquer un complément de loyer. Cela peut se concevoir étant donné le quartier dans lequel se situe le logement (lieu prestigieux, éléments de confort particuliers, vue imprenable, en l'espèce sur le dôme des Invalides). Mais il doit impérativement mentionner les caractéristiques justifiant ce complément de loyer et comme il ne l'a pas fait sur ce bail, le complément de loyer ne peut être appliqué.

c) Le cas échéant, informations relatives au loyer du dernier locataire : [montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, date de versement et date de la dernière révision du loyer].