

Quand l'administration aide-t-elle les locataires ?

1. Si votre bailleur ou votre bailleuse ne vous informe pas d'ici le 23 avril 2020.
2. Dans tous les cas dans lesquels les bailleurs ou les bailleuses n'informent pas ou informent mal.
3. Si votre bailleur ou votre bailleuse exige de vous un loyer trop élevé (interdit).
4. À compter du 23 novembre 2020 si votre loyer est excessif et qu'il n'est pas réduit.

Quelles demandes puis-je déposer et où puis-je les déposer ?

Prestations de services pour locataires en ligne et sur place :

- constatation et application du montant autorisé du loyer (auprès de l'administration du district)
- imposition de l'obligation d'informer d'un bailleur ou d'une bailleuse (auprès de l'administration du district)
- à partir du 23 novembre 2020 : imposition de l'interdiction relative à des loyers supérieurs (auprès du département du sénat pour le développement urbain et le logement)
- demande de subvention de loyer après la notification sur la reconnaissance comme cas de rigueur par le bailleur/bailleuse (auprès de la Banque d'investissements de Berlin [Investitionsbank Berlin])

Prestations de services pour bailleurs et bailleuses en ligne

- Notification d'opérations de modernisation (auprès de la Banque d'investissements de Berlin [Investitionsbank Berlin])
- Demande de reconnaissance comme cas de rigueur (auprès de la Banque d'investissements de Berlin [Investitionsbank Berlin])

Adresses

Vous trouvez toutes les adresses importantes (services du logement, organisations de locataires, associations de bailleurs, etc.) en ligne à l'adresse Internet www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/adressenwohnen/adressen [habiter/adresses].

Informez-vous par ailleurs sur le site Internet central sur la question de l'encadrement des loyers. Le site est actualisé en permanence : mietendeckel.berlin.de. Ou alors scannez le code QR avec le smartphone et allez directement sur le site Internet. Là vous pouvez, entre autres, vérifier vous-même si et comment vous êtes concerné(e) par l'encadrement des loyers.



Depuis début mars, on dispose de demandes et de formulaires électroniques à l'adresse Internet service.berlin.de/dienstleistungen.

Actuellement, différents tribunaux se penchent sur la loi. Si cela devait avoir un impact sur l'applicabilité de la loi, vous trouverez des informations actuelles à l'adresse Internet suivante : mietendeckel.berlin.de.

Informations mises à jour le 15 mars 2020

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

be  Berlin

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Wohnen
Kommunikation
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
mietendeckel@sensw.berlin.de
stadtentwicklung.berlin.de

Que signifie l'encadrement des loyers pour vous ?

Réponses aux principales questions

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

be  Berlin

Qu'est-ce que l'encadrement des loyers ?

L'encadrement des loyers limite les loyers pour une période de cinq ans. La loi est entrée en vigueur le 23 février 2020. Sont exclues de l'encadrement des loyers les résidences suivantes :

- les appartements financés par des fonds publics (logements sociaux) ;
- des appartements qui ont été rénovés ou modernisés avec des fonds publics et dont les loyers sont déjà encadrés ;
- des appartements qui se trouvent dans des foyers ;
- des appartements appartenant à des organismes caritatifs, par exemple, des résidences pour personnes âgées
- ainsi que des appartements neufs (prêt à être occupés pour la première fois à partir de 2014) ou des appartements qui ont été réhabilités à un coût correspondant à un immeuble neuf à partir d'un espace habitable durablement inhabitable, par exemple, une ancienne construction en ruine.

À combien peut s'élever mon loyer ?

Avez-vous déjà loué l'appartement au 18 juin 2019 ? Alors, à compter du 23 février 2020, votre bailleur/votre bailleuse peut au maximum exiger de vous le loyer qui avait été convenu entre vous au 18 juin 2019. Un loyer supérieur est interdit par la loi.

Avez-vous loué l'appartement après le 18 juin 2019 mais avant le 23 février 2020 ? Alors votre bailleur ou votre bailleuse n'a pas le droit d'augmenter le loyer convenu.

N'avez-vous loué l'appartement qu'après le 22 février 2020 ? Il convient en principe d'appliquer le loyer convenu pour l'appartement avec un bailleur/une bailleuse le 18 juin 2019. Mais ce loyer ne peut pas dépasser la limite supérieure des loyers fixée par la loi.

Comment la limite supérieure des loyers déterminante est-elle établie ?

On peut calculer la limite supérieure des loyers au moyen du tableau de l'indice de référence des loyers. Le calcul des limites supérieures des loyers tient compte de différents aspects, par exemple : quand l'appartement était-il pour la première prêt à être occupé ? L'appartement dispose-t-il d'une salle de bains et d'un chauffage collectif ? L'appartement a-t-il un équipement moderne ? L'espace habitable se trouve-t-il dans un immeuble qui ne compte pas plus de deux appartements ? En cas de relocation, la limite supérieure des loyers ainsi établie ne peut être dépassée.

Pour constater des loyers excessifs à partir du 23 novembre 2020. Il faut en outre prendre en compte le lieu d'habitation (simple, moyen ou agréable). Pour la classification d'un lieu d'habitation, il est dans un premier temps possible de faire appel à la classification des lieux d'habitation selon l'aperçu locatif berlinois de 2019.

Quels sont les aspects que les bailleurs/bailleuses doivent prendre en compte ?

1. Vous pouvez déposer auprès de la Banque d'investissements de Berlin [Investitionsbank Berlin] une demande pour une reconnaissance comme cas de rigueur, par exemple, si une réduction du loyer exigée par la loi compromet l'état de la construction.
2. Des modernisations restent possibles. Mais ainsi le loyer pour les opérations de modernisation définies par la loi ne peut pas augmenter de plus d'un euro par mètre carré. L'augmentation du loyer doit être notifiée à la Banque d'investissements de Berlin [Investitionsbank Berlin].
3. Ce n'est qu'à partir du 1er janvier 2022 que vous pouvez procéder à une augmentation du loyer à hauteur de la compensation pour inflation, mais ce-

pendant de maximum 1,3%, et si ainsi les limites supérieures des loyers ne sont pas dépassées.

Quand les bailleurs/les bailleuses ont-ils obligation d'informer ?

Sans que l'on ne vous en fasse la demande, vous devez informer vos locataires d'ici le 23 avril 2020 sur les faits déterminants pour calculer la limite supérieure des loyers : quand l'appartement était-il pour la première prêt à être occupé ? L'appartement dispose-t-il d'une salle de bains et d'un chauffage collectif ? L'appartement a-t-il un équipement moderne ? L'espace habitable se trouve-t-il dans un immeuble qui ne compte pas plus de deux appartements ?

Les bailleurs/les bailleuses doivent également informer sur les faits suivants :

- sur les faits déterminants pour calculer la limite supérieure des loyers ainsi que sur le montant du loyer à la date de référence avant qu'un appartement ne soit loué ;
- sur le montant du loyer à la date de référence à la suite de la demande du/de la locataire et
- sur le montant du loyer à la date de référence sur demande du/de la locataire et sur demande de l'administration du district si le recours à la réglementation relative aux cas de rigueur a été autorisé.

Comment peut-on éviter des risques ?

Actuellement, différents tribunaux se penchent sur la loi. Mais on ne dispose actuellement ni de leurs contenus ni des décisions judiciaires correspondantes, ceux-ci ne pouvant pas être prédits. Les services de consultations pour les locataires ainsi que pour les bailleurs/bailleuses (voir : « toutes les adresses importantes ») donnent des conseils sur ces questions et des comportements possibles à adopter.