



Encadrement des loyers confusion T1bis/T2

Par **xMilan74**, le **22/03/2024** à **16:16**

Bonjour,

je suis locataire d'un appartement situé dans une résidence en copropriété depuis 2019.

Les appartements ont tous la même configuration avec de légères variations de surface habitable, bien qu'ayant une configuration typiquement T2 (une chambre avec fenêtre et porte qui est séparée du grand salon par un long couloir), il manque quelques centimètres carrés à la chambre pour être considérée comme une pièce habitable, le logement est donc classé T1bis sur mon bail et la "chambre" est appelée coin nuit.

J'ai constaté que le loyer hors charges de mon logement est environ 150€ plus cher que les autres T2 de la résidence, ceux-ci incluent en plus une place de parking, ce qui n'est pas mon cas (le propriétaire loue la place de parking à une tierce personne).

- 565€ hors charges pour mon logement sans place de parking.

- 470€ hors charges en moyenne pour les T2 similaires de la résidence avec place de parking incluse.

Mon logement est situé à Montpellier dans une zone où les loyers sont encadrés par décret préfectoral depuis 2021, le problème est que les majorations dépendent du nombre de pièces

habitables et que mon T1bis qui est en réalité un T2 dont il manque simplement quelques centimètres carrés passe sous la réglementation des T1.

Je trouve cette situation assez injuste, le loyer de mon logement est celui d'un T2 (qui plus est très surrévalué par rapport aux autres T2 de la résidence) mais lorsqu'il s'agit d'encadrement du loyer on le considère comme un T1.

J'ai effectivement accepté le loyer initial qui était de 520€ hors charges lors de la signature du bail en 2019 en sachant déjà qu'il était très cher par rapport aux autres logements de la résidencees mais les augmentations annuelles constantes du loyer par mon propriétaire et mes charges locatives qui ont quasiment doublées sur la même période me mettent dans une situation délicate.

N'y a t-il pas suffisamment d'éléments pour justifier une réévaluation du loyer par rapport à l'encadrement des loyers, la particularité du logement et la surévaluation du loyer par rapport aux autres logements de la résidence ?

Merci pour votre aide,

Cordialement