



Encadrement des loyers

Par **Bouliche38**, le **08/01/2025** à **09:49**

Bonjour, je vous sollicite car j'ai fait une offre d'achat en fin d'année dernière pour un immeuble de rapport comprenant trois appartements et un local commercial qui a été accepté par le vendeur.

Je viens d'apprendre que la ville où j'ai acheté cet immeuble sera impacté par l'encadrement des loyers à partir du 20 janvier, Ayant la signature du compromis pour le 30 janvier, est-ce que je peux demander à baisser le prix du bien du fait que l'encadrement des loyers va me contraindre de baisser chaque loyer et perturber l'équilibre financier de mon achat.

Merci beaucoup,

Par **janus2fr**, le **08/01/2025** à **12:42**

[quote]
va me contraindre de baisser chaque loyer et perturber l'équilibre financier de mon chat.

[/quote]

Bonjour,

Je ne comprends pas le rapport avec votre chat ?

Par **Bouliche38**, le **08/01/2025** à **12:52**

Une coquille s'est glissée je voulais dire mon achat

Par **Lingénu**, le **08/01/2025** à **14:22**

Bonjour,

Une offre d'achat d'un immeuble et son acceptation par le vendeur sont toujours plus ou moins équivoques. En principe le contrat est formé par l'acceptation de l'offre mais à ce stade l'offre et son acceptation peuvent aussi être appréciés comme ne portant que sur un accord pour engager des pourparlers. En cas de conflit, c'est apprécié souverainement par le juge.

Un encadrement des loyers ne se décide pas par surprise. Cet encadrement était certainement prévisible à la date de votre offre d'achat et, si le contrat était formé, il est très douteux que vous puissiez invoquer l'erreur comme motif d'annulation.

Par ailleurs, un encadrement des loyers n'est pas rétroactif. Il ne peut obliger à baisser le loyer des baux en cours. Il ne peut porter que sur de nouveaux baux.

Seuls les loyers des logemenst sont encadrés. Les loyers commerciaux ne le sont pas.

Par **Pierrepauljean**, le **08/01/2025 à 16:19**

bonjour

Mais lors de la reconduction ou renouvellement du bail, le locataire pourra demander à appliquer l'encadrement