



16ème législature

Question N° : 11593	De M. Inaki Echaniz (Socialistes et apparentés (membre de l'intergroupe NUPES) - Pyrénées-Atlantiques)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Conditions d'application du complément de loyer	Analyse > Conditions d'application du complément de loyer.
Question publiée au JO le : 26/09/2023 Réponse publiée au JO le : 31/10/2023 page : 9796		

Texte de la question

M. Inaki Echaniz alerte M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur les conditions permettant aux bailleurs d'appliquer des compléments de loyer dans les villes ayant mis en place l'encadrement des loyers. En effet, dans ces territoires, le propriétaire d'un logement loué avec un bail d'habitation peut demander au locataire un complément de loyer en addition du loyer de référence majoré. L'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dispose que ce complément est applicable pour des « logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ». Si la loi précise certaines situations rendant impossible un tel complément (niveau de performance énergétique de classe F ou G, sanitaire sur le palier, vis-à-vis à moins de dix mètres...), les caractéristiques donnant droit à l'application de ce supplément, ainsi que son montant restent particulièrement arbitraires et engendrent des situations abusives fréquentes. Un simple accès à un transport en commun, une « belle vue », des travaux dans l'habitation, ou encore, la présence d'une baignoire sont ainsi prétextes pour contourner l'encadrement obligatoire des loyers et louer le bien à un prix plus élevé. Cette pratique, dans un contexte de tension immobilière, contraint les locataires, parfois modestes et sans solutions, à accepter une offre trop onéreuse, jusqu'à la régularisation de leur situation, en cas de recours. Cependant ces recours sont encore rares et mal connus des intéressés, parfois frileux à l'idée d'un conflit avec leur bailleur. Ainsi, face à l'ampleur du phénomène, il lui demande de préciser les conditions d'application d'un complément de loyer afin qu'il soit mieux encadré.

Texte de la réponse

L'article 3 du décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 précise les modalités d'application du complément de loyer, prévu au B du III de l'article 140 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN). Un complément de loyer peut être justifié par les caractéristiques de localisation ou de confort d'un logement, lorsque ces caractéristiques réunissent les conditions suivantes : d'une part, elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement, d'autre part elles sont déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique et enfin elles ne donnent pas lieu à récupération par le bailleur au titre des charges, ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur, prévues respectivement par les articles 23 et 23-1 de la loi du 6 juillet 1989. Conscient des enjeux pour le locataire,

le Gouvernement a prévu une procédure de conciliation entre les parties au contrat de bail en cas de contestation relative au complément de loyer. Ainsi, le locataire qui souhaite contester ce complément de loyer dispose d'un délai de trois mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation prévue à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Si la conciliation n'aboutit pas, le locataire peut saisir le juge. L'article 13 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a complété l'article 140 de la loi « ELAN » en précisant qu'aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale. Il en découle que des précisions ont récemment été apportées par la loi quant à la définition du complément de loyer. Par ailleurs, la jurisprudence définit progressivement les caractéristiques du complément de loyer qui sont considérées comme des situations très exceptionnelles.