

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 novembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4406)

Retiré

AMENDEMENT

N ° CE5

présenté par

Mme Do

ARTICLE 23

Compléter cet article par les quatre alinéas suivants :

« 3° (*nouveau*) Le B du III est ainsi modifié :

« a) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les références justifiant le complément de loyer sont mentionnées au contrat de bail et se conforment aux prescriptions des quatrième et cinquième alinéas du VI du présent article. Les références justifiant le complément de loyer ne peuvent pas être constituées de biens appartenant au bailleur. » ;

« b) Le quatrième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : »Le complément de loyer ne peut excéder 20 % du loyer de référence majoré. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Dans un marché immobilier extrêmement tendu et dont l'emballlement constitue un problème majeur pour une part de plus en plus importante de la population française – menaçant gravement la cohésion nationale par les inégalités qu'il introduit – il paraît nécessaire d'encadrer au mieux certaines dispositions de la loi pouvant donner lieu à des interprétations abusives au détriment des locataires.

Tel est le cas de la notion de complément de loyer dont l'interprétation extensive par certains propriétaires a donné lieu à de nombreux litiges depuis l'édiction de la loi du 23 novembre 2018, source par ailleurs d'encombrement inutile pour des tribunaux déjà largement surchargés. Si la jurisprudence a retenu, par exemple, que des moulures au plafond ne sauraient donner droit à un complément de loyer, je prends ici cet exemple qui peut paraître anecdotique à dessein car il permet de bien illustrer l'infinie possibilité de litiges ouverte par cette mesure. Or, par soucis de cohérence législative, il me paraît normal que si le législateur impose des références justifiant la majoration

des loyers il en aille alors de même pour le complément de loyer, et ce conformément à l'esprit de la loi.

Ainsi, afin d'envoyer un signal fort d'équité, de transparence et de justice sociale au marché immobilier, il me semble opportun de venir préciser dans la loi la notion de complément de loyer : premièrement en plafonnant son application dans la même mesure que la majoration légale du loyer de référence, et deuxièmement en rationalisant cette demande de complément par l'annexion de références concrètes audit contrat de bail.