

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 décembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4721)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° 2620

présenté par

Mme El Aaraje, M. Jean-Louis Bricout, Mme Battistel, Mme Jourdan, M. Saulignac,
Mme Vainqueur-Christophe, M. David Habib, Mme Karamanli, Mme Laurence Dumont,
M. Alain David, Mme Biémouret, M. Garot, M. Naillet, M. Potier, Mme Santiago et Mme Tolmont

ARTICLE 23

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« 3° Au premier alinéa du B du III, après le mot : « justifiant », sont insérés les mots : « définies par décret, liées notamment au caractère luxueux des matériaux ou des équipements qui y sont installés, à un intérêt esthétique ou historique spécifique ou à l'existence d'aménités particulières ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à préciser la définition du complément de loyer.

Depuis la loi ALUR, le complément de loyer fait l'objet d'échanges nourris et de jurisprudences qui viennent pallier une définition imprécise tant pour les propriétaires que pour les locataires. Sur certains territoires, les commissions départementales de conciliation soulignent une augmentation des saisines relatives à la contestation du complément de loyer, ce dernier pouvant être utilisé par les propriétaires pour atteindre un niveau de loyer supérieur au niveau permis dans le cadre du dispositif d'encadrement des loyers, hors charges, tout en paraissant respecter le loyer de référence majoré, mécanisme.

Dans ce contexte, il est proposé de compléter la définition en s'inspirant d'exemples rencontrés sur le terrain notamment concernant l'existence d'équipements ou de matériaux luxueux, d'un extérieur (terrasse ou jardin), d'un espace complémentaire (parking, grande cave, sous-sol), ou de toute aménité particulière liée au logement et qui le distingue des logements de même catégorie situés dans le même secteur géographique.

La précision de la définition du complément de loyer permettra également d'accompagner les propriétaires de bonne foi s'interrogeant sur les éléments pouvant donner lieu à un complément, ainsi que les locataires dans l'exercice de leurs droits dans l'objectif de limiter les cas où le recours à une médiation administrative ou à une saisine du tribunal judiciaire s'avère nécessaire, en les limitant aux cas les plus complexes, ces démarches s'avérant complexes et coûteuses pour toutes les parties. Les relations entre propriétaires et locataires sur ce sujet s'en trouveront apaisées.