

ASSEMBLÉE NATIONALE28 novembre 2025

RETROUVER LA CONFIANCE ET L'ÉQUILIBRE DANS LES RAPPORTS LOCATIFS - (N° 2039)

Non soutenu

N° CE26

AMENDEMENTprésenté par
M. Peu et M. Brugerolles

ARTICLE PREMIER

Après l'alinéa 22, insérer l'alinéa suivant :

« aa) Au premier alinéa, après le mot : « présentant », sont insérés les mots : « propres et objectives » ;

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le complément de loyer constitue le mécanisme de contournement de l'encadrement le plus utilisé par les bailleurs et la grande majorité par les professionnels de l'immobilier. En effet, le flou juridique autour de cette notion est utilisé par les bailleurs pour inscrire dans le contrat de bail toutes sortes de justifications fantaisistes pour appliquer un complément de loyer.

La définition actuelle du complément de loyer doit être précisée et circonscrite à des éléments objectifs et reconnus comme singuliers en comparaison des autres logements présents dans le quartier afin d'être mieux appréhendée tant par les locataires que par les bailleurs. Pour cela, nous pouvons nous inspirer de la jurisprudence puisque des décisions de justice ont fait valoir, par exemple, que : "...seuls peuvent justifier un complément de loyer des caractéristiques de confort excédant largement les caractéristiques de logements comparables, tels à titre d'exemple une vue exceptionnelle, une terrasse ou un jardin privé, des meubles ou aménagements luxueux au regard de logements équivalents" (Tribunal judiciaire de Paris, n° 24/05125, 19 novembre 2024) ou, a contrario, que "les éléments relevés au bail, tels que cuisine aménagée, double vitrage, parquet ou cave, ne caractérisent pas un confort exceptionnel au regard de logements comparables" (Tribunal judiciaire de Paris, n° 24/02431, 6 Juin 2024).

Nous préconisons donc d'ajouter les mots "propres et objectifs" à la définition actuelle des caractéristiques de localisation ou de confort justifiant un complément de loyer.