

ASSEMBLÉE NATIONALE

29 novembre 2025

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

Rejeté

N° CE39

AMENDEMENT

présenté par

Mme Belouassa-Cherifi, Mme Abomangoli, M. Alexandre, M. Amard, Mme Amiot, Mme Amrani, M. Arenas, M. Arnault, M. Bernalicis, M. Bex, M. Bilongo, M. Bompard, M. Boumertit, M. Boyard, M. Cadalen, M. Caron, M. Carrière, Mme Cathala, M. Cernon, Mme Chikirou, M. Clouet, M. Coquerel, M. Coulomme, M. Delogu, M. Diouara, Mme Dufour, Mme Erodi, Mme Feld, M. Fernandes, Mme Ferrer, M. Gaillard, Mme Guetté, M. Guiraud, Mme Hamdane, Mme Hignet, M. Kerbrat, M. Lachaud, M. Lahmar, M. Laisney, M. Le Coq, M. Le Gall, Mme Leboucher, M. Legavre, Mme Legrain, Mme Lejeune, Mme Lepvraud, M. Léaument, Mme Élisabeth Martin, M. Maudet, Mme Maximi, Mme Mesmeur, Mme Manon Meunier, M. Nilor, Mme Nosbé, Mme Obono, Mme Oziol, Mme Panot, M. Pilato, M. Piquemal, M. Portes, M. Prud'homme, M. Ratenon, M. Saint-Martin, M. Saintoul, Mme Soudais, Mme Stambach-Terrenoir, M. Aurélien Taché, Mme Taurinya, M. Tavel, Mme Trouvé et M. Vannier

ARTICLE PREMIER

I. – Après l'alinéa 23 sont insérés les alinéas suivants :

« *aa*) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– Après le mot : « caractéristiques, », sont insérés les mots : « propres et objectives » ;

« *ab*) Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le bailleur est tenu de justifier, dans le contrat de location, du caractère exceptionnel du logement et des éléments objectifs permettant de fonder le complément de loyer. »

II. – En conséquence, rédiger ainsi l'alinéa 24 :

« La proximité du bien avec des services publics ou privés et la présence dans la propriété du bien d'un parking, d'une cave ou d'un local à vélo ne peuvent justifier l'application d'un complément de loyer »

III. – Après l’alinéa 26 sont inséré les alinéas suivants :

« Aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le dossier de diagnostic technique prévu à l’article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 n’est pas annexé au bail et lorsque le logement ne dispose pas d’un diagnostic de performance énergétique en cours de validité, réalisé conformément à l’article L. 126-26 du code de la construction et de l’habitation. »

b) Le cinquième alinéa est ainsi modifié :

– Après le mot : « énergétique », sont insérés les mots : « de classe D ou de classe E ou »

– Après le mot : « principale », sont insérés les mots : « des anomalies présentes dans les conclusions du dossier de diagnostic technique ».

c) Après le cinquième alinéa est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement ne dispose pas d’un diagnostic de performance énergétique en cours de validité, réalisé conformément à l’article L. 126-26 du code de la construction et de l’habitation. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Par cet amendement de repli, le groupe LFi propose d’encadrer plus strictement les conditions d’application du complément de loyer, afin de mettre fin aux abus massifs existants aujourd’hui et constatés sur le terrain. Par la même, cet amendement permet de garantir que le complément de loyer demeure une exception limitée aux logements présentant réellement des caractéristiques exceptionnelles.

Le flou juridique qui entoure la notion de "caractéristiques de localisation ou de confort déterminantes" est systématiquement exploité par les bailleurs et professionnels de l’immobilier pour justifier des compléments de loyer injustifiés, à l’image de l’agence OQORO, qui gère plus de 8 000 biens en France et applique des compléments de loyer sur la quasi-totalité de ses logements. À Lyon, l’association BAIL accompagne plus de 40 locataires uniquement pour des compléments abusifs pratiqués par cette seule agence.

D’une part, la jurisprudence a progressivement précisé les contours du complément de loyer, établissant qu’il doit reposer sur des caractéristiques "propres et objectives" au logement, excédant "largement" celles de logements comparables. Le Tribunal judiciaire de Paris a ainsi jugé 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". Ces précisions jurisprudentielles doivent être intégrées dans la loi elle-même pour éviter les litiges et clarifier les droits et obligations de chacun.

L’ajout des termes "propres et objectives" à la définition actuelle permettra de circonscrire le complément de loyer à des éléments intrinsèques au logement et mesurables objectivement,

excluant ainsi les appréciations subjectives ou les caractéristiques banales présentées abusivement comme exceptionnelles.

D'autre part, actuellement, les propriétaires peuvent appliquer des compléments de loyer sans avoir à les justifier au moment de la mise en location, plaçant le locataire dans une position défavorable de contestation a posteriori. Cet amendement propose que les bailleurs soient dans l'obligation de fournir un dossier complet, en annexe au contrat de location, qui devra comporter des justificatifs sérieusement élaborés démontrant le caractère exceptionnel du logement par rapport aux biens comparables du secteur afin de justifier l'application d'un complément.

Cette procédure renversera la charge de la preuve : ce ne sera plus au locataire de contester le complément, mais au bailleur de prouver, dès la signature du bail, que son logement justifie réellement un dépassement du loyer de référence majoré. Cette réforme s'inscrit dans la logique de responsabilisation du propriétaire et de protection du locataire.

De plus, cet amendement propose de modifier la définition du complément de loyer. En effet, sa définition doit également explicitement exclure certains cas. Alors que de nombreux propriétaires invoquent aujourd'hui la proximité de services publics ou privés (écoles, commerces, transports) pour justifier un complément de loyer, quand bien même ces éléments extérieurs au logement sont déjà pris en compte dans la fixation du loyer de référence selon les secteurs géographiques, cette double comptabilité conduit à une survalorisation injustifiée. De même, la présence d'un parking, d'une cave ou d'un local à vélo ne devrait pas justifier un complément de loyer dès lors que ces surfaces annexes sont déjà valorisées dans le calcul du loyer de référence : les biens disposant de telles surfaces ont des loyers plus élevés qui sont pris en compte pour établir les loyers médians.

L'exclusion explicite de ces critères dans la loi évitera les interprétations abusives et clarifiera ce qui peut légitimement justifier un complément : uniquement des caractéristiques intrinsèques et exceptionnelles du logement lui-même, non déjà valorisées dans le loyer de référence.

Enfin, dans la continuité de l'amendement issu de la France insoumise et adopté en 2022 interdisant les compléments de loyer pour les logements comportant au moins un défaut de confort (toilettes sur le palier, humidité, installation électrique dégradée, vis-à-vis de moins de 10 mètres), il faut élargir les cas en interdisant tout complément de loyer lorsque le logement présente un faible DPE ou des anomalies dans les diagnostics. Un logement présentant ces caractéristiques ne saurait en effet justifier un complément de loyer, puisque ces défauts altèrent précisément son confort et sa qualité.

L'interdiction du complément de loyer sans fourniture du dossier de diagnostic technique, comme le demandent la Fondation pour le Logement et les associations Alda et Bail, garantira que le locataire dispose de toutes les informations nécessaires avant de signer son bail et que seuls les logements ne présentant aucune anomalie pourront prétendre à un dépassement du loyer de référence majoré. De la même façon, alors que la loi interdit déjà les compléments de loyer pour les logements classés F et G, considérés comme des passoires thermiques et face à l'urgence climatique et à l'objectif de décarbonation du parc immobilier, nous souhaitons étendre cette interdiction aux logements classés D et E. Ces logements, bien que non encore considérés comme indécents, présentent une performance énergétique médiocre qui se traduit par des factures énergétiques élevées pour les

locataires et une empreinte carbone excessive. Un logement mal isolé impose à son occupant une double peine : un loyer élevé et des charges de chauffage excessives. Il serait inéquitable d'autoriser un complément de loyer sur de tels logements.

L'ensemble de ces mesures vise à transformer le complément de loyer d'un mécanisme de contournement généralisé en une exception strictement encadrée et justifiée.

Cet amendement a été travaillé avec la Fondation pour le Logement, Alda et Bail.