

Complément de loyer : définition, modalités d'application et règles de contestation

Description

Le complément de loyer permet au bailleur d'un bien exceptionnel d'ajouter un montant au loyer de base de ce bien, en raison de ses particularités. Il est réservé aux biens situés dans certaines grandes villes généralement considérées comme faisant partie des zones dites « tendues ».

Ce supplément ne peut toutefois pas être appliqué à tous les logements. Pour y être éligible, ils doivent respecter un certain nombre de conditions liées aux caractéristiques du logement, au [contrat de location](#) ainsi qu'au montant du loyer de base.

Flash actu : une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir au premier semestre 2023. Restez connectés !

[Modèles de contrats de location](#)

Qu'est-ce que le complément de loyer ?

Le complément de loyer est un mécanisme par lequel les bailleurs peuvent, sous certaines conditions, **réclamer un montant complémentaire à celui du loyer de base** d'une habitation.

Il ne peut s'appliquer que dans le cadre des **locations soumises à une politique d'encadrement des loyers spécifique** (comme par exemple, en zone tendue).

Ce droit du bailleur est très encadré par la loi. En effet, afin d'éviter les abus, **le logement doit correspondre à des caractéristiques précises**. A Paris et Montpellier, le contrat de bail doit notamment avoir été signé (ou renouvelé) après le 1^{er} juillet 2019 pour qu'un complément de loyer puisse être appliqué.

Attention : il ne faut pas confondre complément de loyer et révision du loyer. La [révision du loyer](#) peut intervenir chaque année dans le but d'ajuster le montant du loyer en fonction de l'inflation ou des évolutions économiques. Pour opérer une révision de loyer, les bailleurs doivent respecter l'indice de révision des loyers (IRL) publié annuellement par l'INSEE.

Quand peut-on appliquer un complément de loyer ?

Pour qu'un bailleur soit autorisé à appliquer un complément de loyer, plusieurs conditions doivent être réunies. Elles se regroupent en 3 catégories :

- Celles relatives au contrat de bail ;
- Celles relatives au logement objet du bail ;
- Celles relatives au montant du loyer de base.

Les conditions relatives au bail

L'instauration d'un complément de loyer est soumise à des **conditions concernant le contrat de location**. Il doit respecter les éléments suivants :

- Mention du montant du loyer de base ;
- Mention des caractéristiques particulières du logement justifiant l'application d'un complément.

De plus, pour être éligible, le bail doit avoir été conclu après une date précise, qui varie selon l'implantation géographique du logement concerné.

Voici un tableau récapitulant les **dates à partir desquels les logements sont éligibles au complément de loyer**, en fonction de leur localisation.

Zone géographique	Date de signature bail à respecter
Paris ; Montpellier	1 ^{er} juillet 2022
Bordeaux	15 juillet 2022
Lille, Hellemmes et Lomme	1 ^{er} mars 2020
Lyon ; Villeurbanne	1 ^{er} novembre 2021
Plaine commune (Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse)	1 ^{er} juin 2021

Est ensemble (Bagnolet, Bobigny, Bondy, LePré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville) 1^{er} décembre 2021

Zoom : La rédaction du contrat de bail doit être minutieuse. Pour cela, LegalPlace met à votre disposition des [modèles de contrats de location](#) contenant toutes les mentions requises. Ils sont totalement personnalisables et adaptables grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Les conditions relatives au logement

La loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) a **posé plusieurs conditions à réunir** concernant les caractéristiques du logement, pour pouvoir imposer au locataire un complément de loyer.

Le logement concerné **doit répondre aux exigences** suivantes :

- Se démarquer des autres logements de même catégories situés dans la même zone géographique : il peut par exemple s'agir d'une vue imprenable sur un monument historique ou d'équipements de luxe intégrés au logement ;
- Cette particularité ne doit pas avoir déjà été prise en compte dans le calcul du loyer de base : par exemple la taille du logement ou l'ancienneté du bâtiment ne constituent pas des critères valables pour appliquer un complément de loyer, car cela a été pris en compte dans le loyer de référence.

Également, le complément **ne peut être demandé au titre de la récupération par le propriétaire** de charges liées à des travaux effectués pour la mise en conformité énergétique du logement.

Les conditions relatives au montant de base du loyer

Concernant le montant du loyer, outre le fait qu'il doit obligatoirement figurer dans le contrat de bail, d'autres conditions s'appliquent.

Pour être en mesure d'appliquer un complément au montant du loyer de base, il faut que le montant du loyer de base **soit au minimum égal** au montant [du loyer de référence majorée](#).

Cela implique de **respecter à la fois le montant de référence** qui correspond à la catégorie du logement (nombre de pièces, date de construction du bâtiment, location vide ou meublée, etc.) et à la date de signature du bail.

Quand est-il proscrit ?

Le complément de loyer est extrêmement encadré, c'est pourquoi la loi ne se contente pas de donner les conditions pour son applicabilité, elle donne également les **cas dans lesquels il est formellement interdit de l'appliquer**.

L'[article 140 III.B alinéa 5 de la loi ELAN](#) du 23 novembre 2018 liste les caractéristiques des **logements ne pouvant bénéficier d'un complément de loyer**, sous aucun prétexte, comme étant les suivantes :

- Sanitaires sur le palier ;
- Signes d'humidité sur les murs ;
- Niveau de performance énergétique ([DPE](#)) de classe F ou G ;
- Fenêtres laissant passer l'air de manière anormale (hors grille de ventilation) ;
- Vis-à-vis de moins de 10 mètres ;
- Infiltrations/inondations provenant de l'extérieur du logement ;
- Problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois ;
- Installation électrique dégradée ;
- Mauvaise exposition de la pièce principale.

Une seule de ces caractéristiques empêche l'application d'un complément au montant du loyer. **Tous les logements loués à partir du 18 aout 2022** sont concernés par cette interdiction.

Quelles sont les zones concernées par l'application d'un complément de loyer ?

Seules certaines zones dans le paysage géographique français peuvent faire l'objet de l'application d'un supplément de loyer. Il s'agit principalement des [zones tendues](#) **faisant déjà l'objet d'une politique stricte** d'encadrement des loyers.

Ainsi, sont concernées les villes suivantes :

- Paris ;
- Bordeaux ;
- Montpellier ;
- [Lille](#), Hellemmes et Lomme ;
- Lyon et Villeurbanne ;

- La plaine commune : comprenant Aubervilliers, La Courneuve, Epinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse ;
- L'est ensemble : composé de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.

Comment calculer le complément de loyer ?

La loi n'impose **pas de méthode de calcul pour déterminer le complément de loyer**. Le supplément est laissé à la discrétion du propriétaire, qui devra le déterminer lui-même en fonction des particularités qu'offre son logement.

Il devra toutefois veiller à ne pas exagérer le montant du supplément de loyer, sous peine de **se voir opposer des contestations** de la part des locataires.

Le locataire peut-il contester son application ?

La loi Alur et la loi Elan **encadrent la contestation du complément de loyer**.

La loi Elan dispose notamment que le locataire a **un délai de 3 mois suivant la signature du bail pour faire entendre sa contestation** du supplément de loyer auprès de la Commission départementale de conciliation.

Il lui suffit de notifier par écrit à la commission les informations suivantes :

- Caractéristiques du bien ;
- Coordonnées du propriétaire ;
- Raisons de la contestation.

Ensuite, la commission **demandera au propriétaire de justifier le montant du complément par des éléments concrets**. La commission cherchera alors à concilier les deux parties, et, si elle y arrive, leur transmettra un document de conciliation entérinant le nouveau montant du loyer, complément compris.

En cas de **désaccord entre les parties**, le locataire dispose à nouveau d'un délai de 3 mois suivant réception du document pour faire parvenir une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer au juge de la commission.

Dans les deux cas, le loyer résultant du document de conciliation ou de la décision de justice **s'applique à compter de la prise d'effet du bail**.

Bon à savoir : c'est au propriétaire qu'il revient de prouver que le complément de loyer est justifié.

FAQ

Comment calculer le loyer de référence d'un logement ?

Pour tout renseignement concernant les loyers de référence, il est possible de contacter la DRIHL de votre département, qui vous fournira les informations recherchées.

Quelles sont les aides allouées pour le loyer ?

Sous certaines conditions, le locataire peut recevoir une allocation logement. A ce titre, il existe 3 types d'allocation logement :

- L'aide personnalisée au logement (APL) ;
- L'allocation de logement familiale (ALF) ;
- L'allocation de logement sociale (ALS).

Comment augmenter le montant d'un loyer ?

Le propriétaire bailleur d'un logement loué dans le secteur privé peut augmenter le loyer un fois par an, au titre de la révision annuelle, si le bail contient une clause de révision. A défaut d'une telle clause, le montant du loyer reste le même pendant toute la durée du bail.