

Louer

Encadrement des loyers : qu'est ce qu'un complément de loyer ?

Morgane Jacquet - 08 avr 2022

Partager
sur

Dans le cadre d'un bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989, lorsque le logement est situé dans une zone soumise à encadrement des loyers, son propriétaire peut appliquer - sous certaines conditions - un complément de loyer.



Le logement, qui se voit appliquer un complément de loyer, doit avoir des caractéristiques de confort et de localisation particulières. © alvarez

[Sommaire](#)

1. **Quelles villes appliquent l'encadrement des loyers ?**
2. **Comment déterminer le complément de loyer ?**
3. **Le locataire peut contester le complément de loyer**

Quelles villes appliquent l'encadrement des loyers ?

Plusieurs **villes sont concernées par l'encadrement des loyers**, suite à la prise d'arrêtés préfectoraux, à savoir :

- **Paris**, depuis juillet 2019.
- Lille, Hellemmes, Lomme, depuis avril 2021.
- Les villes de la « Plaine commune » (Aubervilliers, La Courneuve, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse) depuis juin 2021.
- Lyon et Villeurbanne, depuis novembre 2021.
- Les villes de l'Est ensemble (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), depuis décembre 2021.

Pour tous les baux conclus postérieurement à ces dates, un propriétaire est en droit d'appliquer un complément de loyer dès lors que son logement présente des caractéristiques de confort et de localisation particulières. Le **complément de loyer vient, dans ce cas, s'ajouter au loyer de base**, lequel est alors nécessairement égal au loyer de référence majoré.

Comment déterminer le complément de loyer ?

Pour qu'un complément de loyer soit appliqué, les **caractéristiques de confort et de localisation doivent être déterminantes** par rapport à d'autres logements de même catégorie et se situant dans un même secteur géographique. Ces caractéristiques ne doivent pas avoir été prises en compte pour le calcul du loyer de référence, ni donner lieu à récupération par le propriétaire sur le fondement des **charges récupérables**. Ainsi, par exemple, le complément de loyer ne peut pas se justifier par une année de construction ou par l'existence d'un ascenseur dans l'immeuble.

La loi ne détermine pas de modalités de calcul du complément de loyer en fonction des caractéristiques du

logement. C'est le propriétaire qui va librement fixer ce montant. Le locataire pourra le contester en suivant une procédure bien spécifique.

Le locataire peut contester le complément de loyer

Le locataire a la possibilité de contester le complément de loyer déterminé par le propriétaire en **saisissant la commission départementale de conciliation**. Il dispose pour cela d'un délai maximum de trois mois à compter de la signature du [bail de location](#). Le propriétaire devra alors rapporter la preuve que le complément de loyer est bien justifié. En cas d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation va le constater dans un rapport écrit et le montant du nouveau loyer s'appliquera à compter de la date de prise d'effet du bail.

En revanche, si le désaccord persiste, le **locataire devra, dans un délai de trois mois, saisir le juge des contentieux** de la protection. Le montant du nouveau loyer sera alors fixé par le juge et s'appliquera de façon rétroactive, à compter de la signature du contrat de location.

[Loi n°2018-1021](#) du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : article 140

Partager sur



Plus de conseils : [encadrement des loyers](#)

Ces articles peuvent vous intéresser



Louer

Encadrement des loyers : que faire si le locataire conteste le complément de loyer ?

En zone dite « très tendue », dans certains cas, le propriétaire est soumis à l'encadrement des...



France

Quelles sont les villes où l'encadrement des loyers est en vigueur ?

L'encadrement des loyers a été mis en place depuis quelques années dans certaines communes où la...



Louer

Quelle surface est prise en compte pour l'encadrement des loyers à Paris ?

Dans le cadre de l'encadrement des loyers à Paris, le propriétaire doit proposer un loyer défini en...

A la une !

Louer (583 articles)

Immobilier local (551 articles)

Réglementations (549 articles)

Acheter (342 articles)

Vendre (300 articles)

Investir (258 articles)

Copropriété (193 articles)

Déménager (59 articles)

Viager (46 articles)

Assurance habitation (27 articles)

Résidences seniors (16 articles)

**Louer**

Louer un logement : que doit indiquer l'annonce de location ?

Lorsqu'un logement est mis en location, l'annonce doit mentionner certaines informations obligatoires qui permettent d'informer le mieux possible les candidats à la location. Un arrêté du 1er avril...

**Louer**

Locataire : quelle procédure pour installer une borne de recharge électrique ?

Lorsque le locataire ou occupant de bonne foi d'un logement souhaite faire installer un dispositif de recharge pour véhicule électrique ou hybride, il doit suivre une procédure bien spécifique qui...

**Louer**

Caution locative : tout ce qui change en 2022

En 2022, il y a du nouveau concernant la caution dans le cadre d'un contrat de location. Encadrement du montant

pour lequel s'engage la caution, signature électronique... ce qui change pour le garant...



Louer

Encadrement des loyers : que faire si le locataire conteste le complément de loyer ?

En zone dite « très tendue », dans certains cas, le propriétaire est soumis à l'encadrement des loyers. Il peut appliquer au locataire un complément de loyer, déterminé sous certaines conditions. Le...



Louer

Quel contrat de location pour louer un garage ?

Vous êtes propriétaire d'un garage, indépendamment de toute habitation et souhaitez le mettre en location. Sachez que certains types de baux sont inadaptés à cette situation et vous devez opter pour...

SeLoger c'est aussi

Retrouvez-nous sur ...

L'ENTREPRISE

[Qui sommes-nous ?](#)

[Nous contacter](#)

[Nous recrutons](#)

NOS APPLICATIONS

Découvrez nos applications



SERVICES PRO

[Tous nos services pro](#)

[Accès client](#)

[Mes annonces sur SeLoger](#)

À DÉCOUVRIR

[Annuaire des professionnels](#)

[Nos dernières annonces](#)

[Tout l'immobilier](#)

[Toutes les villes](#)

[Tous les départements](#)

[Toutes les régions](#)

SeLoger © 1992 - 2021

[Annonces Immobilières](#)

[Paramétrer mes cookies](#)

[CGU – Politique de Confidentialité](#)

[Fonctionnement de notre site](#)

