

Encadrement des loyers : l'application d'un complément de loyer



© 2022 Les Echos Publishing

Dans le but de réguler le montant des loyers d'habitation, certaines villes françaises, comme Paris, Lille et Lyon, ont adopté le dispositif d'encadrement des loyers. Un dispositif qui oblige les bailleurs à fixer le montant des loyers dans une fourchette définie par les pouvoirs publics. Toutefois, ils peuvent aller au-delà du plafond si le logement loué présente des caractéristiques particulières (localisation, confort...). Dans ce cas, on parle d'un complément de loyer qui vient alors s'ajouter au « loyer de base ». Mais problème, le législateur n'a pas véritablement fixé les contours de cette notion de complément de loyers. Afin de combler cet oubli, la loi dite « pouvoir d'achat » du 16 août 2022 prévoit qu'aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsqu'un logement loué présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- des sanitaires sur le palier ;
- des signes d'humidité sur certains murs ;
- un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G (classes du DPE) ;
- des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation ;
- un vis-à-vis à moins de dix mètres ;
- des infiltrations ou des inondations provenant de

l'extérieur du logement ;

– des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois ;

– une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale.

[Article 13, loi n° 2022-1158 du 16 août 2022, JO du 17](#)

© 2022 Les Echos Publishing