

### Complément de loyer : quelles sont les règles ?

Vous voulez savoir ce qu'est un complément de loyer et comment il s'applique ? Dans certaines communes, le propriétaire (ou l'agence immobilière) d'un logement mis en location avec un bail d'habitation (ou un bail mobilité) peut faire payer au locataire un complément de loyer . Nous vous expliquons.

C'est le cas des communes et groupements de communes suivants :

Paris

Bordeaux

Est Ensemble

Lille, Hellemmes et Lomme

Lyon et Villeurbanne

Montpellier

Plaine Commune

Pays basque (bail signé depuis le 25 novembre 2024).

### Location immobilière : loyer

#### Fixation du loyer d'un logement privé

Cas général

À Bordeaux

Sur le territoire d'Est Ensemble

À Lille, Hellemmes et Lomme

À Lyon et Villeurbanne

À Montpellier

À Paris

Sur le territoire du Pays basque

Sur le territoire de Plaine Commune

#### Païement et évolution

Païement

Révision du loyer en cours de bail

Indice de référence des loyers (IRL)

Loyer sous-évalué : hausse au renouvellement du bail

#### Fixation du loyer d'un logement social

Montant du loyer

Supplément de loyer de solidarité (SLS)

#### Qu'est-ce que le complément de loyer ?

Lorsque le bail a été signé depuis juillet 2019 et que le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort...), le propriétaire peut demander un complément de loyer .

Le complément de loyer représente une partie du montant du loyer.

Autrement dit, le montant du loyer (hors charges) se compose du loyer de base (hors charges) et du complément de loyer .

#### À quelles conditions s'applique le complément de loyer ?

##### Montant du loyer de base

Le loyer de base inscrit dans le bail doit être au moins égal au loyer de référence majoré :

qui correspond à la catégorie du logement (nombre de pièces, localisation, époque de construction, location vide ou meublée)

et qui est en vigueur à la date de la signature du bail.

- Paris : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2019)

##### Caractéristiques du logement

Pour appliquer un complément de loyer , le logement **doit avoir des caractéristiques de localisation ou de confort** réunissant les conditions suivantes :

Être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique (par exemple : vue sur un monument historique...)

Ne pas avoir déjà été prises en compte pour fixer le loyer de référence correspondant au logement (ce qui exclut notamment le nombre de pièces principales et l'époque de construction du logement)

Ne pas donner lieu à récupération par le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) pour charges ou travaux économies d'énergie.

Mais pour un bail est signé depuis le 18 août 2022, le complément de loyer est interdit si le logement a au moins 1 des caractéristiques suivantes :

Sanitaires sur le palier  
Signes d'humidité sur certains murs  
DPE de classe F ou G  
Fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation)  
Vis-à-vis à moins de 10 m  
Infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur  
Problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois  
Installation électrique dégradée  
Mauvaise exposition de la pièce principale.

#### Bail

Le bail doit être signé depuis juillet 2019.  
Le bail doit contenir les informations suivantes :  
Montant du complément de loyer  
Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer.

#### Comment contester le complément de loyer ?

En cas de litige sur le montant du complément de loyer, il est obligatoire d'engager une conciliation, pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

##### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.  
Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, photos...).

##### 2. Conciliation (étape obligatoire)

Le locataire doit obligatoirement saisir la commission départementale de conciliation (CDC) avant de recourir au juge. Il doit saisir la CDC dans un délai de 3 mois après la signature du bail.

La procédure est gratuite.

Devant la CDC, c'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié. Il doit apporter la preuve que le logement présente des caractéristiques particulières de confort ou de localisation, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour demander au juge des contentieux de la protection d'annuler ou de diminuer le complément de loyer.

##### 3. Saisir le juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire doit saisir le tribunal dans un délai de 3 mois après avoir reçu l'avis de la commission de conciliation. Il peut saisir le juge des contentieux de la protection d'une demande d'annulation ou de diminution du complément de loyer.

Le loyer (tenant compte d'un éventuel complément de loyer) fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail (effet rétroactif).

#### Attention

Jusqu'à ce que le juge rende sa décision, le locataire doit continuer à payer le loyer (loyer de base et le complément de loyer) fixé dans le bail.

#### Qu'est-ce que le complément de loyer ?

Lorsque le bail a été signé depuis le 25 novembre 2024 et que le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort...), le propriétaire peut demander un complément de loyer.

Le complément de loyer représente une partie du montant du loyer.

Autrement dit, le montant du loyer (hors charges) se compose du loyer de base (hors charges) et du complément de loyer.

#### À quelles conditions s'applique le complément de loyer ?

##### Montant du loyer de base

Le loyer de base inscrit dans le bail doit être au moins égal au loyer de référence majoré :

qui correspond à la catégorie du logement (nombre de pièces, localisation, époque de construction, location vide ou meublée)

et qui est en vigueur à la date de la signature du bail.

Vous pouvez estimer le loyer de base du logement à l'aide de ce simulateur :

- Pays basque : estimer les loyers de référence pour un bail signé depuis le 25 novembre 2024

##### Caractéristiques du logement

Pour appliquer un complément de loyer, le logement **doit avoir des caractéristiques de localisation ou de confort** réunissant les conditions suivantes :

Être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique (par exemple : vue sur un monument historique...)

Ne pas avoir déjà été prises en compte pour fixer le loyer de référence correspondant au logement (ce qui exclut notamment le nombre de pièces principales et l'époque de construction du logement)

Ne pas donner lieu à récupération par le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) pour charges ou travaux économies d'énergie.

Mais pour un bail est signé depuis le 18 août 2022, le complément de loyer est interdit si le logement a au moins 1 des caractéristiques suivantes :

Sanitaires sur le palier

Signes d'humidité sur certains murs

DPE de classe F ou G

Fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation)

Vis-à-vis à moins de 10 m

Infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur

Problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois

Installation électrique dégradée

Mauvaise exposition de la pièce principale.

### **Bail**

Le bail doit être signé depuis le 25 novembre 2024.

Le bail doit contenir les informations suivantes :

Montant du complément de loyer

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer.

### **Comment contester le complément de loyer ?**

En cas de litige sur le montant du complément de loyer, il est obligatoire d'engager une conciliation, pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

#### **1. Courrier recommandé (étape facultative)**

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, photos...).

#### **2. Conciliation (étape obligatoire)**

Le locataire doit obligatoirement saisir la commission départementale de conciliation (CDC) avant de recourir au juge.

Il doit saisir la CDC dans un délai de 3 mois après la signature du bail.

La procédure est gratuite.

Devant la CDC, c'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié. Il doit apporter la preuve que le logement présente des caractéristiques particulières de confort ou de localisation, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC.

Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour demander au juge des contentieux de la protection d'annuler ou de diminuer le complément de loyer.

#### **3. Saisir le juge**

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire doit saisir le tribunal dans un délai de 3 mois après avoir reçu l'avis de la commission de conciliation. Il peut saisir le juge des contentieux de la protection d'une demande d'annulation ou de diminution du complément de loyer.

Le loyer (tenant compte d'un éventuel complément de loyer) fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail (effet rétroactif).

### **Attention**

Jusqu'à ce que le juge rende sa décision, le locataire doit continuer à payer le loyer (loyer de base et le complément de loyer) fixé dans le bail.

### **Qu'est-ce que le complément de loyer ?**

Lorsque le bail a été signé depuis le 15 juillet 2022 et que le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort...), le propriétaire peut demander un complément de loyer.

Le complément de loyer représente une partie du montant du loyer.

Autrement dit, le montant du loyer (hors charges) se compose du loyer de base (hors charges) et du complément de loyer.

### **À quelles conditions s'applique le complément de loyer ?**

#### **Montant du loyer de base**

Le loyer de base inscrit dans le bail doit être au moins égal au loyer de référence majoré :

qui correspond à la catégorie du logement (nombre de pièces, localisation, époque de construction, location vide ou meublée)

et qui est en vigueur à la date de la signature du bail.

Vous pouvez estimer le loyer de base du logement à l'aide de ce simulateur :

- Bordeaux : estimer les loyers de référence minoré et majoré

### Caractéristiques du logement

Pour appliquer un complément de loyer, le logement **doit avoir des caractéristiques de localisation ou de confort** réunissant les conditions suivantes :

Être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique (par exemple : vue sur un monument historique...)

Ne pas avoir déjà été prises en compte pour fixer le loyer de référence correspondant au logement (ce qui exclut notamment le nombre de pièces principales et l'époque de construction du logement)

Ne pas donner lieu à récupération par le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) pour charges ou travaux économies d'énergie.

Mais pour un bail est signé depuis le 18 août 2022, le complément de loyer est interdit si le logement a au moins 1 des caractéristiques suivantes :

Sanitaires sur le palier

Signes d'humidité sur certains murs

DPE de classe F ou G

Fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation)

Vis-à-vis à moins de 10 m

Infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur

Problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois

Installation électrique dégradée

Mauvaise exposition de la pièce principale.

### Bail

Le bail doit être signé depuis le 15 juillet 2022.

Le bail doit contenir les informations suivantes :

Montant du complément de loyer

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer.

#### Comment contester le complément de loyer ?

En cas de litige sur le montant du complément de loyer, il est obligatoire d'engager une conciliation, pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

##### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, photos...).

##### 2. Conciliation (étape obligatoire)

Le locataire doit obligatoirement saisir la commission départementale de conciliation (CDC) avant de recourir au juge.

Il doit saisir la CDC dans un délai de 3 mois après la signature du bail.

La procédure est gratuite.

Devant la CDC, c'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié. Il doit apporter la preuve que le logement présente des caractéristiques particulières de confort ou de localisation, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC.

Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour demander au juge des contentieux de la protection d'annuler ou de diminuer le complément de loyer.

##### 3. Saisir le juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire doit saisir le tribunal dans un délai de 3 mois après avoir reçu l'avis de la commission de conciliation. Il peut saisir le juge des contentieux de la protection d'une demande d'annulation ou de diminution du complément de loyer.

Le loyer (tenant compte d'un éventuel complément de loyer) fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail (effet rétroactif).

### Attention

Jusqu'à ce que le juge rende sa décision, le locataire doit continuer à payer le loyer (loyer de base et le complément de loyer) fixé dans le bail.

Est ensemble désigne les communes de Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville.

#### Qu'est-ce que le complément de loyer ?

Lorsque le bail a été signé depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2021 et que le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort...), le propriétaire peut demander un complément de loyer.

Le complément de loyer représente une partie du montant du loyer.

Autrement dit, le montant du loyer (hors charges) se compose du loyer de base (hors charges) et du complément de loyer.

#### À quelles conditions s'applique le complément de loyer ?

### Montant du loyer de base

Le loyer de base inscrit dans le bail doit être au moins égal au loyer de référence majoré :

qui correspond à la catégorie du logement (nombre de pièces, localisation, époque de construction, location vide ou meublée)

et qui est en vigueur à la date de la signature du bail.

Vous pouvez estimer le loyer de base du logement à l'aide de ce simulateur :

- Territoire d'Est Ensemble : estimer les loyers de référence

### Caractéristiques du logement

Pour appliquer un complément de loyer, le logement **doit avoir des caractéristiques de localisation ou de confort** réunissant les conditions suivantes :

Être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique (par exemple : vue sur un monument historique...)

Ne pas avoir déjà été prises en compte pour fixer le loyer de référence correspondant au logement (ce qui exclut notamment le nombre de pièces principales et l'époque de construction du logement)

Ne pas donner lieu à récupération par le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) pour charges ou travaux économies d'énergie.

Mais pour un bail est signé depuis le 18 août 2022, le complément de loyer est interdit si le logement a au moins 1 des caractéristiques suivantes :

Sanitaires sur le palier

Signes d'humidité sur certains murs

DPE de classe F ou G

Fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation)

Vis-à-vis à moins de 10 m

Infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur

Problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois

Installation électrique dégradée

Mauvaise exposition de la pièce principale.

### Bail

Le bail doit être signé depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2021.

Le bail doit contenir les informations suivantes :

Montant du complément de loyer

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer.

### Comment contester le complément de loyer ?

En cas de litige sur le montant du complément de loyer, il est obligatoire d'engager une conciliation, pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

#### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, photos...).

#### 2. Conciliation (étape obligatoire)

Le locataire doit obligatoirement saisir la commission départementale de conciliation (CDC) avant de recourir au juge.

Il doit saisir la CDC dans un délai de 3 mois après la signature du bail.

La procédure est gratuite.

Devant la CDC, c'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié. Il doit apporter la preuve que le logement présente des caractéristiques particulières de confort ou de localisation, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC.

Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour demander au juge des contentieux de la protection d'annuler ou de diminuer le complément de loyer.

#### 3. Saisir le juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire doit saisir le tribunal dans un délai de 3 mois après avoir reçu l'avis de la commission de conciliation. Il peut saisir le juge des contentieux de la protection d'une demande d'annulation ou de diminution du complément de loyer.

Le loyer (tenant compte d'un éventuel complément de loyer) fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail (effet rétroactif).

### Attention

Jusqu'à ce que le juge rende sa décision, le locataire doit continuer à payer le loyer (loyer de base et le complément de loyer) fixé dans le bail.

### Qu'est-ce que le complément de loyer ?

Lorsque le bail a été signé depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020 et que le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort...), le propriétaire peut demander un complément de loyer.

Le complément de loyer représente une partie du montant du loyer.

Autrement dit, le montant du loyer (hors charges) se compose du loyer de base (hors charges) et du complément de loyer.



## À quelles conditions s'applique le complément de loyer ?

### Montant du loyer de base

Le loyer de base inscrit dans le bail doit être au moins égal au loyer de référence majoré : qui correspond à la catégorie du logement (nombre de pièces, localisation, époque de construction, location vide ou meublée)

et qui est en vigueur à la date de la signature du bail.

Vous pouvez connaître le montant du loyer de référence majoré en vigueur à l'aide de ce simulateur :

- Lille, Hellemmes et Lomme : connaître les loyers de référence en vigueur du 1er avril 2025 au 31 mars 2026

### Caractéristiques du logement

Pour appliquer un complément de loyer, le logement **doit avoir des caractéristiques de localisation ou de confort** réunissant les conditions suivantes :

Être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique (par exemple : vue sur un monument historique...)

Ne pas avoir déjà été prises en compte pour fixer le loyer de référence correspondant au logement (ce qui exclut notamment le nombre de pièces principales et l'époque de construction du logement)

Ne pas donner lieu à récupération par le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) pour charges ou travaux économies d'énergie.

Mais pour un bail est signé depuis le 18 août 2022, le complément de loyer est interdit si le logement a au moins 1 des caractéristiques suivantes :

Sanitaires sur le palier

Signes d'humidité sur certains murs

DPE de classe F ou G

Fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation)

Vis-à-vis à moins de 10 m

Infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur

Problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois

Installation électrique dégradée

Mauvaise exposition de la pièce principale.

### Bail

Le bail doit être signé depuis le 1er mars 2020.

Le bail doit contenir les informations suivantes :

Montant du complément de loyer

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer.

## Comment contester le complément de loyer ?

En cas de litige sur le montant du complément de loyer, il est obligatoire d'engager une conciliation, pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

#### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, photos...).

#### 2. Conciliation (étape obligatoire)

Le locataire doit obligatoirement saisir la commission départementale de conciliation (CDC) avant de recourir au juge.

Il doit saisir la CDC dans un délai de 3 mois après la signature du bail.

La procédure est gratuite.

Devant la CDC, c'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié. Il doit apporter la preuve que le logement présente des caractéristiques particulières de confort ou de localisation, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC.

Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour demander au juge des contentieux de la protection d'annuler ou de diminuer le complément de loyer.

#### 3. Saisir le juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire doit saisir le tribunal dans un délai de 3 mois après avoir reçu l'avis de la commission de conciliation. Il peut saisir le juge des contentieux de la protection d'une demande d'annulation ou de diminution du complément de loyer.

Le loyer (tenant compte d'un éventuel complément de loyer) fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail (effet rétroactif).

### Attention

Jusqu'à ce que le juge rende sa décision, le locataire doit continuer à payer le loyer (loyer de base et le complément de loyer) fixé dans le bail.

## Qu'est-ce que le complément de loyer ?

Lorsque le bail a été signé depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021 et que le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort...), le propriétaire peut demander un complément de loyer.

Le complément de loyer représente une partie du montant du loyer.

Autrement dit, le montant du loyer (hors charges) se compose du loyer de base (hors charges) et du complément de loyer.

### A quelles conditions s'applique le complément de loyer ?

#### Montant du loyer de base

Le loyer de base inscrit dans le bail doit être au moins égal au loyer de référence majoré :

qui correspond à la catégorie du logement (nombre de pièces, localisation, époque de construction, location vide ou meublée)

et qui est en vigueur à la date de la signature du bail.

Le montant du loyer de référence majoré est fixé par arrêté préfectoral :

Lyon et Villeurbanne : loyers de référence de novembre 2024 à octobre 2025 – APPLICATION/PDF – 241.8 KB

Métropole de Lyon

#### Caractéristiques du logement

Pour appliquer un complément de loyer, le logement **doit avoir des caractéristiques de localisation ou de confort** réunissant les conditions suivantes :

Être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique (par exemple : vue sur un monument historique...)

Ne pas avoir déjà été prises en compte pour fixer le loyer de référence correspondant au logement (ce qui exclut notamment le nombre de pièces principales et l'époque de construction du logement)

Ne pas donner lieu à récupération par le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) pour charges ou travaux économies d'énergie.

Mais pour un bail est signé depuis le 18 août 2022, le complément de loyer est interdit si le logement a au moins 1 des caractéristiques suivantes :

Sanitaires sur le palier

Signes d'humidité sur certains murs

DPE de classe F ou G

Fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation)

Vis-à-vis à moins de 10 m

Infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur

Problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois

Installation électrique dégradée

Mauvaise exposition de la pièce principale.

#### Bail

Le bail doit être signé depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021.

Le bail doit contenir les informations suivantes :

Montant du complément de loyer

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer.

### Comment contester le complément de loyer ?

En cas de litige sur le montant du complément de loyer, il est obligatoire d'engager une conciliation, pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

#### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, photos...).

#### 2. Conciliation (étape obligatoire)

Le locataire doit obligatoirement saisir la commission départementale de conciliation (CDC) avant de recourir au juge.

Il doit saisir la CDC dans un délai de 3 mois après la signature du bail.

La procédure est gratuite.

Devant la CDC, c'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié. Il doit apporter la preuve que le logement présente des caractéristiques particulières de confort ou de localisation, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC. Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour demander au juge des contentieux de la protection d'annuler ou de diminuer le complément de loyer.

#### 3. Saisir le juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire doit saisir le tribunal dans un délai de 3 mois après avoir reçu l'avis de la commission de conciliation. Il peut saisir le juge des contentieux de la protection d'une demande d'annulation ou de diminution du complément de loyer.

Le loyer (tenant compte d'un éventuel complément de loyer) fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail (effet rétroactif).

#### Attention

Jusqu'à ce que le juge rende sa décision, le locataire doit continuer à payer le loyer (loyer de base et le complément de loyer) fixé dans le bail.

### Qu'est ce que le complément de loyer ?

Lorsque le bail a été signé depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022 et que le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort...), le propriétaire peut demander un complément de loyer .

Le complément de loyer représente une partie du montant du loyer.

Autrement dit, le montant du loyer (hors charges) se compose du loyer de base (hors charges) et du complément de loyer .

### À quelles conditions s'applique le complément de loyer ?

#### Montant du loyer de base

Le loyer de base inscrit dans le bail doit être au moins égal au loyer de référence majoré :

qui correspond à la catégorie du logement (nombre de pièces, localisation, époque de construction, location vide ou meublée)

et qui est en vigueur à la date de la signature du bail.

Vous pouvez estimer le loyer de base du logement à l'aide de ce simulateur :

- Montpellier : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2022)

#### Caractéristiques du logement

Pour appliquer un complément de loyer , le logement **doit avoir des caractéristiques de localisation ou de confort** réunissant les conditions suivantes :

Être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique (par exemple : vue sur un monument historique...)

Ne pas avoir déjà été prises en compte pour fixer le loyer de référence correspondant au logement (ce qui exclut notamment le nombre de pièces principales et l'époque de construction du logement)

Ne pas donner lieu à récupération par le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) pour charges ou travaux économies d'énergie.

Mais pour un bail est signé depuis le 18 août 2022, le complément de loyer est interdit si le logement a au moins 1 des caractéristiques suivantes :

Sanitaires sur le palier

Signes d'humidité sur certains murs

DPE de classe F ou G

Fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation)

Vis-à-vis à moins de 10 m

Infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur

Problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois

Installation électrique dégradée

Mauvaise exposition de la pièce principale.

#### Bail

Le bail doit être signé depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

Le bail doit contenir les informations suivantes :

Montant du complément de loyer

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer.

### Comment contester le complément de loyer ?

En cas de litige sur le montant du complément de loyer, il est obligatoire d'engager une conciliation, pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

#### 1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, photos...).

#### 2. Conciliation (étape obligatoire)

Le locataire doit obligatoirement saisir la commission départementale de conciliation (CDC) avant de recourir au juge.

Il doit saisir la CDC dans un délai de 3 mois après la signature du bail.

La procédure est gratuite.

Devant la CDC, c'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié. il doit apporter la preuve que le logement présente des caractéristiques particulières de confort ou de localisation, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC.

Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour demander au juge des contentieux de la protection d'annuler ou de diminuer le complément de loyer.

#### 3. Saisir le juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire doit saisir le tribunal dans un délai de 3 mois après avoir reçu l'avis de la commission de conciliation. Il peut saisir le juge des contentieux de la protection d'une demande d'annulation ou de diminution du complément de loyer.



Le loyer (tenant compte d'un éventuel complément de loyer) fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail (effet rétroactif).

#### Attention

Jusqu'à ce que le juge rende sa décision, le locataire doit continuer à payer le loyer (loyer de base et le complément de loyer) fixé dans le bail.

Plaine commune désigne les villes d'Aubervilliers, La Courneuve, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse.

#### Qu'est-ce que le complément de loyer ?

Lorsque le bail a été signé depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021 et que le logement a des caractéristiques particulières (localisation, confort...), le propriétaire peut demander un complément de loyer.

Le complément de loyer représente une partie du montant du loyer.

Autrement dit, le montant du loyer (hors charges) se compose du loyer de base (hors charges) et du complément de loyer.

#### À quelles conditions s'applique le complément de loyer ?

##### Montant du loyer de base

Le loyer de base inscrit dans le bail doit être au moins égal au loyer de référence majoré :

qui correspond à la catégorie du logement (nombre de pièces, localisation, époque de construction, location vide ou meublée)

et qui est en vigueur à la date de la signature du bail.

Vous pouvez estimer le loyer de base du logement à l'aide de ce simulateur :

- Territoire de Plaine Commune : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juin 2021)

##### Caractéristiques du logement

Pour appliquer un complément de loyer, le logement **doit avoir des caractéristiques de localisation ou de confort** réunissant les conditions suivantes :

Être déterminantes par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique (par exemple : vue sur un monument historique...)

Ne pas avoir déjà été prises en compte pour fixer le loyer de référence correspondant au logement (ce qui exclut notamment le nombre de pièces principales et l'époque de construction du logement)

Ne pas donner lieu à récupération par le propriétaire (ou l'agence immobilière/notaire) pour charges ou travaux économies d'énergie.

Mais pour un bail est signé depuis le 18 août 2022, le complément de loyer est interdit si le logement a au moins 1 des caractéristiques suivantes :

Sanitaires sur le palier

Signes d'humidité sur certains murs

DPE de classe F ou G

Fenêtres laissant anormalement passer l'air (hors grille de ventilation)

Vis-à-vis à moins de 10 m

Infiltrations ou inondations provenant de l'extérieur

Problèmes d'évacuation d'eau au cours des 3 derniers mois

Installation électrique dégradée

Mauvaise exposition de la pièce principale.

##### Bail

Le bail doit être signé depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021.

Le bail doit contenir les informations suivantes :

Montant du complément de loyer

Caractéristiques du logement justifiant le complément de loyer.

#### Comment contester le complément de loyer ?

En cas de litige sur le montant du complément de loyer, il est obligatoire d'engager une conciliation, pour pouvoir ensuite saisir le juge, si nécessaire.

1. Courrier recommandé (étape facultative)

Si vous ne parvenez pas à parler à votre locataire ou à votre propriétaire (ou à son représentant), vous pouvez lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.

Le courrier doit décrire les faits le plus précisément possible.

Vous devez y joindre des documents pour appuyer votre propos (textes de loi, photos...).

2. Conciliation (étape obligatoire)

Le locataire doit obligatoirement saisir la commission départementale de conciliation (CDC) avant de recourir au juge.

Il doit saisir la CDC dans un délai de 3 mois après la signature du bail.

La procédure est gratuite.

Devant la CDC, c'est au propriétaire de prouver que le complément de loyer est justifié. Il doit apporter la preuve que le logement présente des caractéristiques particulières de confort ou de localisation, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Si la CDC parvient à un accord, le montant du loyer est celui fixé par le document de conciliation délivré par la CDC.

Ce nouveau montant s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail.

Si le désaccord persiste, le locataire a 3 mois à partir de la réception de l'avis de la CDC pour demander au juge des contentieux de la protection d'annuler ou de diminuer le complément de loyer.

### 3. Saisir le juge

Si le désaccord persiste en dépit de l'intervention de la CDC, le locataire doit saisir le tribunal dans un délai de 3 mois après avoir reçu l'avis de la commission de conciliation. Il peut saisir le juge des contentieux de la protection d'une demande d'annulation ou de diminution du complément de loyer.

Le loyer (tenant compte d'un éventuel complément de loyer) fixé par le juge s'applique à partir de la date d'entrée en vigueur du bail (effet rétroactif).

### Attention

Jusqu'à ce que le juge rende sa décision, le locataire doit continuer à payer le loyer (loyer de base et le complément de loyer) fixé dans le bail.

#### Questions – Réponses

- Dans quel cas saisir la commission départementale de conciliation (CDC) ?

Toutes les questions réponses

#### Et aussi...

- Paris : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Lille, Hellemmes et Lomme : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Plaine Commune : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Lyon et Villeurbanne : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Montpellier : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Est Ensemble : montant du loyer pour un bail d'habitation

#### Pour en savoir plus

- Est Ensemble : les secteurs géographiques pour les loyers de référence  
Source : Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) Ile-de-France
- Lille, Hellemmes et Lomme : arrêté préfectoral sur les loyers de référence du 1er avril 2024 au 31 mars 2025  
Source : Agence de la transition écologique (Ademe)
- Lyon et Villeurbanne : loyers de référence de novembre 2024 à octobre 2025  
Source : Métropole de Lyon

#### Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

#### Services en ligne

- Paris : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2019)  
Simulateur
- Lille, Hellemmes et Lomme : connaître les loyers de référence en vigueur du 1er avril 2025 au 31 mars 2026  
Téléservice
- Lille, Hellemmes et Lomme : estimer les loyers de référence (bail signé depuis mars 2020)  
Simulateur
- Territoire de Plaine Commune : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juin 2021)  
Simulateur
- Territoire d'Est Ensemble : estimer les loyers de référence  
Simulateur
- Lyon et Villeurbanne : tester mon loyer (bail signé depuis novembre 2021)  
Simulateur
- Montpellier : estimer les loyers de référence (bail signé depuis juillet 2022)  
Outil de recherche
- Bordeaux : estimer les loyers de référence minoré et majoré  
Outil de recherche

#### Et aussi...

- Paris : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Lille, Hellemmes et Lomme : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Plaine Commune : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Lyon et Villeurbanne : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Montpellier : montant du loyer pour un bail d'habitation
- Est Ensemble : montant du loyer pour un bail d'habitation

#### Textes de référence

- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique : article 140  
Complément de loyer
- Décret n°2015-650 du 10 juin 2015 sur les modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers
- Paris : arrêté préfectoral sur les loyers de référence depuis juillet 2024
- Est Ensemble : arrêté préfectoral sur les loyers de référence depuis juin 2024
- Lyon et Villeurbanne : arrêté préfectoral sur les loyers de référence depuis novembre 2023
- Montpellier : arrêté préfectoral sur les loyers de référence depuis juillet 2024
- Bordeaux : arrêté préfectoral sur les loyers de référence depuis le 15 juillet 2024
- Plaine commune : arrêté préfectoral sur les loyers de référence depuis juin 2024



**Ville de**

**Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*