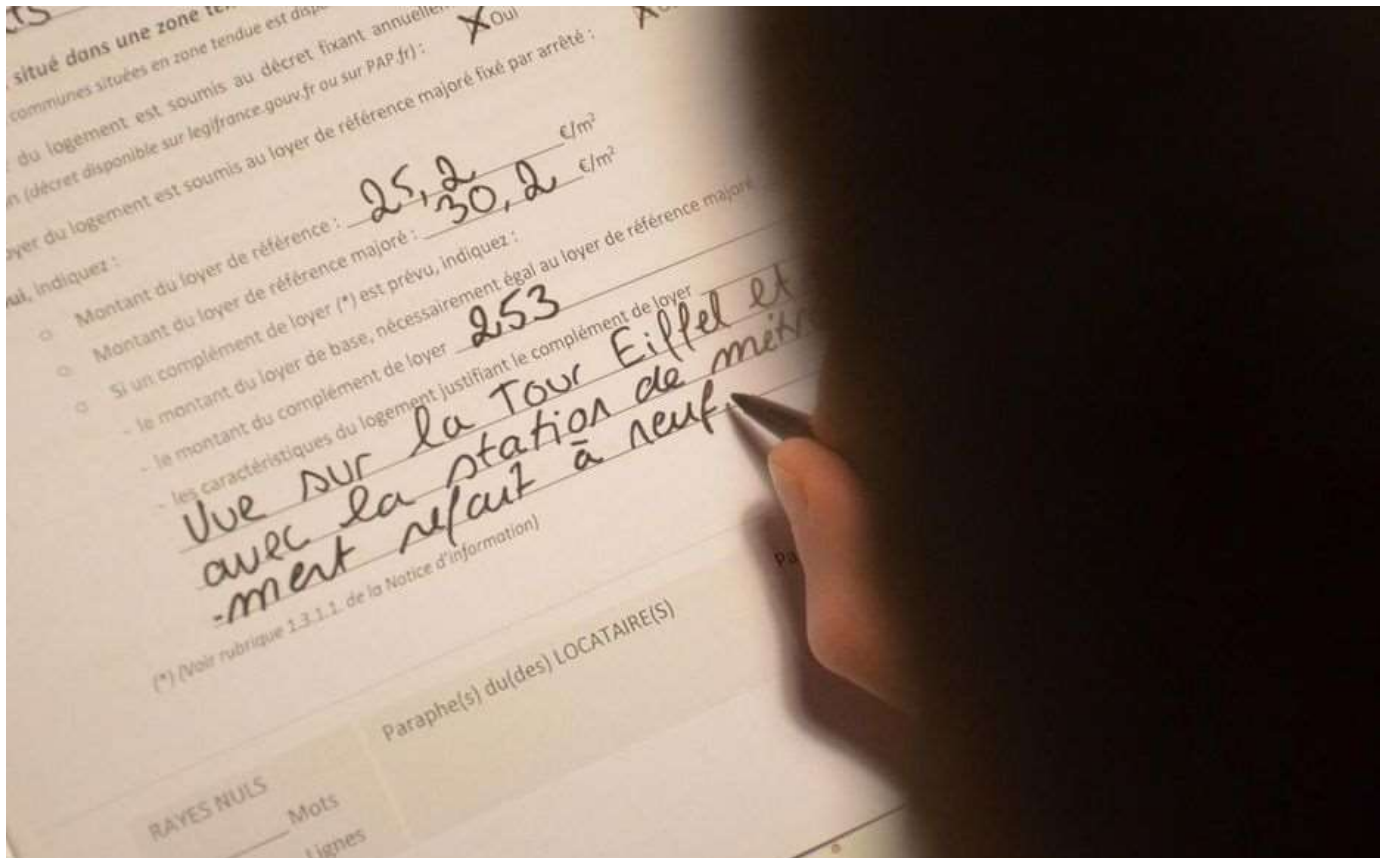


# Location à Paris : comment les propriétaires dépassent les loyers plafonnés

Vue, équipement, étage élevé... des arguments plus ou moins justifiés utilisés par des propriétaires parisiens, selon une analyse des baux de location dans la capitale que nous révélons en exclusivité.



Tout complément de loyer peut être contesté par le locataire trois mois après la signature du bail. (Illustration) LP/Aubin Laratte

Par **Aubin Laratte**

Le 12 mars 2020 à 08h10

« Station de métro à proximité », « vue dégagée sur la tour Eiffel et le Champ de Mars », « pas de voisin au-dessus »... Les données de Smartloc, entreprise spécialisée dans la gestion locative automatisée, donnent une idée de ce qui fait monter [le prix des loyers](#) aux yeux des propriétaires bailleurs. Et certains arguments prêtent à sourire.

Nous avons regardé les « compléments de loyer », un champ à remplir obligatoire sur les baux de location à Paris, où les propriétaires doivent justifier le dépassement du loyer maximal fixé par [l'encadrement des loyers](#). Ces données concernent les baux enregistrés depuis le 1er juillet 2019, date de l'entrée en vigueur du dispositif, mais aussi ceux entre 2015 et 2017, période durant laquelle il avait été instauré pour la première fois.

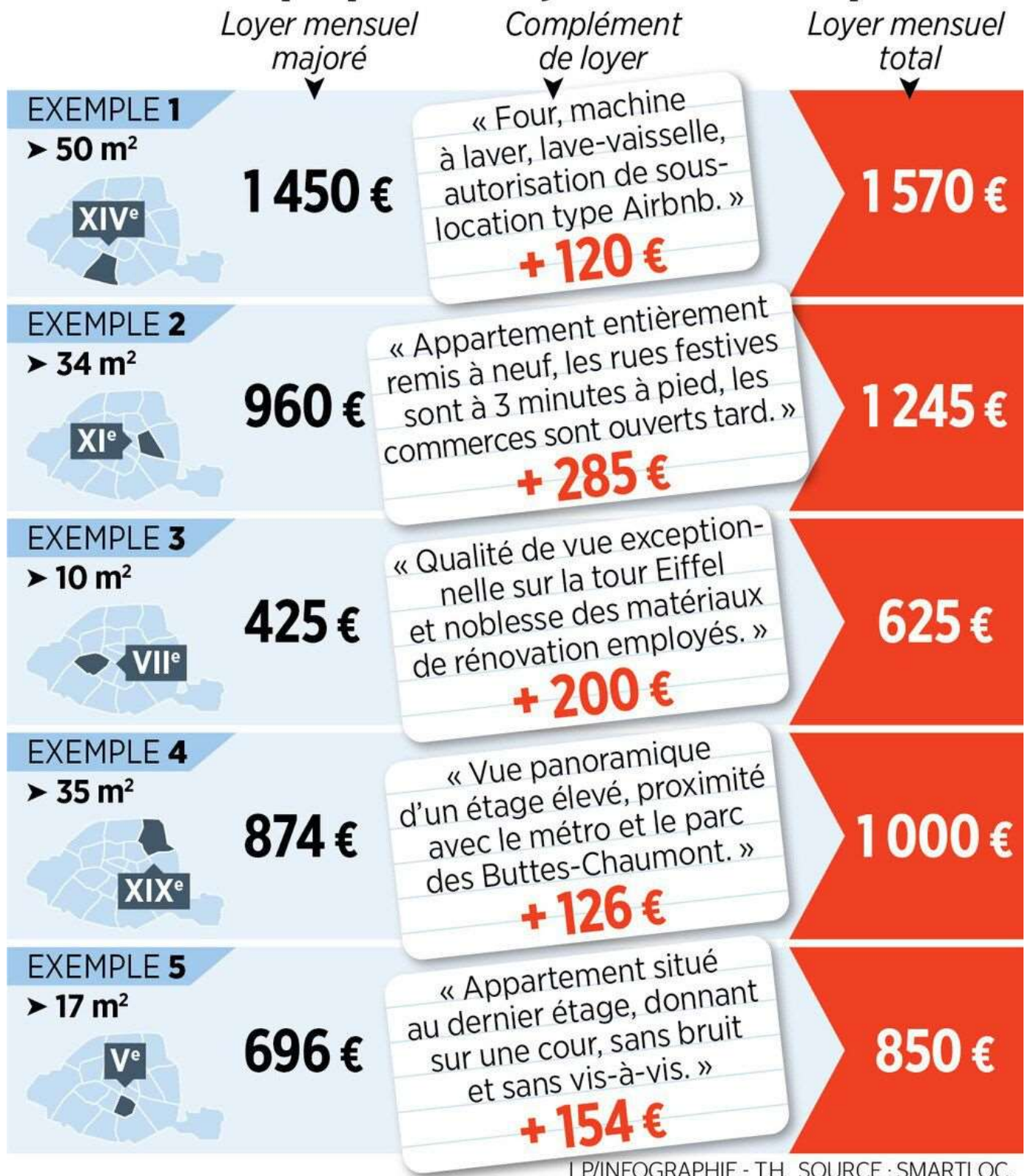
« Les propriétaires sont laissés à eux-mêmes, constate Mathieu Chantalat, cofondateur de Smartloc. Il y a des compléments de loyer complètement abusifs, montés pour contourner l'encadrement des loyers, d'autres qui sont limite et qui doivent être tranchés, et d'autres qui sont justifiés. »

## **60 euros supplémentaires pour le métro « à proximité »**

L'encadrement des loyers fixe, [pour chaque quartier](#), un prix plafond à ne pas dépasser. Mais certains propriétaires semblent trouver ces zones géographiques trop restrictives. Ainsi, pour la proximité du parc des Buttes-Chaumont, le propriétaire d'un 35 m<sup>2</sup> applique un complément de loyer mensuel de... 125 euros (pour un loyer total de 1 000 euros).

Un autre, dans le XIX<sup>e</sup> arrondissement, pratique un loyer de 830 euros, dont 60 euros justifiés par une « proximité » avec le métro. L'argument pourrait s'entendre si le métro parisien n'était pas... le plus dense du monde, avec presque trois stations au km<sup>2</sup>. « La commission de conciliation s'est déjà prononcée à l'encontre de cet argument », révèle Sanya Miletic, juriste à l'Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil) de Paris.

# Belle vue, lave-vaisselle, commerces... comment les propriétaires justifient leur loyer



LP/INFOGRAPHIE - T.H. SOURCE : SMARTLOC.

Une vue sur la tour Eiffel? Le prix du loyer montera, là encore. Ainsi est justifié le complément de loyer de 96 euros, pratiqué par un propriétaire d'un 59 m<sup>2</sup> loué 2 250 euros dans le VII<sup>e</sup> arrondissement. Un autre, dans le même arrondissement, loue un 10 m<sup>2</sup> au prix de 625 euros chaque mois, dont 200 justifiés par [une « vue exceptionnelle sur la tour Eiffel »](#) (auquel il faut ajouter « la noblesse des



matériaux de rénovation employés »). De quoi faire oublier la petite surface de l'appartement?

Mais la Dame de fer n'est pas la seule à faire monter les loyers. 150 euros sur un loyer total de 850 pour une fenêtre « sur le Panthéon », le même montant pour une « vue dégagée sur un grand espace vert » ou encore 10 euros pour une « vue dégagée sur la tour Montparnasse »... Plus surprenant encore, dans le XXe arrondissement : 266 euros pour « une vue panoramique sur [la place Gambetta](#) »...

## Un flou dans la loi exploité par les bailleurs

Ces exemples illustrent une réalité : le flou autour du complément de loyer fait mettre tout... et n'importe quoi. « Dans les textes, on n'a pas donné de définition claire de ce qui pouvait justifier un complément de loyer, regrette Gwenaëlle Le Jeune, juriste chez UFC Que Choisir. On laisse donc au propriétaire le choix de justifier si tel ou tel équipement est exceptionnel et dans quelle mesure. »

### L'Essentiel de l'actu

#### Chaque matin, l'actualité vue par Le Parisien

[JE M'INSCRIS](#)

Votre adresse mail est collectée par Le Parisien pour vous permettre de recevoir nos actualités et offres commerciales. [En savoir plus](#)

« Il peut être très compliqué pour un bailleur de justifier un montant », explique Sanya Miletic. L'association reçoit d'ailleurs régulièrement des coups de fil de propriétaires venus se renseigner sur ce point. L'absence de jurisprudence n'aide pas non plus les professionnels à se donner une véritable idée de ce qui vaut ou non un complément de loyer.

Spécialisé dans l'immobilier, Romain Rossi-Landi accompagne plusieurs clients dans la location de leurs appartements. Et il fait face au même flou. « Je leur dis que s'il y a quelque chose de particulier, qu'on ne voit pas partout, autant le

mettre en complément de loyer, explique l'avocat. Et on verra si le locataire le dénonce. » Voilà qui l'a poussé à conseiller à un propriétaire, sans en être certain, d'inscrire dans le bail qu'une baignoire-jacuzzi pouvait justifier un complément de loyer.

**LIRE AUSSI > [Elle a attaqué son propriétaire en justice... et a gagné](#)**

« Il y a des propriétaires qui ne veulent pas baisser leur loyer, explique Mathieu Chantalat. Ils partent alors de leur loyer initial et cherchent à le justifier... » C'est d'autant plus vrai pour les petites surfaces qui [concentrent d'ailleurs le plus d'annonces illégales](#). Face à [des prix à la vente en hausse](#), certains propriétaires alignent même location et vente : « 160 euros de complément de loyer justifié par la localisation, plus chère que la moyenne du quartier », écrit dans un bail le propriétaire d'un 28 m<sup>2</sup> dans le XVIII<sup>e</sup> arrondissement.

Autre « excuse » utilisée par les bailleurs : les travaux. L'encadrement des loyers, tel qu'il est aujourd'hui, ne fait pas la différence entre un logement en parfait ou en mauvais état, celui-ci ne prenant pour critères que la surface et la période de construction. Alors les propriétaires en profitent pour augmenter leurs loyers : + 80 euros pour un appartement de 19 m<sup>2</sup> rénové dans le XX<sup>e</sup> arrondissement, + 190 euros pour un autre appartement de 39 m<sup>2</sup> dans le même arrondissement, loué au final 1290 euros...

Un bon connaisseur du sujet résume : « Le flou autour du complément de loyer permet à certains propriétaires de gonfler son montant, d'autant plus que la probabilité pour qu'ils soient attaqués par leur locataire est très faible. »

**LIRE AUSSI > [Immobilier : des locataires prêts à tout pour trouver un logement](#)**

 **VOIR LES COMMENTAIRES**

# Contenus sponsorisés



**Avec la Lexus CT Hybride, rouler en ville devient un vrai plaisir.**

Lexus



**Cette nouvelle montre suisse crée le buzz en France**

CODE41 Montres



**2 minutes pour découvrir la valeur de votre appartement à Paris**

Hosman



**Découvrez la motorisation hybride du Ford Puma et**

confirmez la qualité Ford

## Immobilier



Abonnés **Bien atypique : à Malakoff, un loft en sous-sol né d'un grand «cube de béton»**



Abonnés **Immobilier** : coachés par Pap.fr, ces propriétaires ont vendu leur bien plus cher



Abonnés **Immobilier** : vendez votre logement comme un pro grâce au coaching de Pap.fr



Abonnés **Municipales à Paris : les propositions des principaux candidats pour le logement et l'immobilier**



## Articles les plus lus

---

