

Modèle donné à titre indicatif destiné à vous aider à rédiger votre propre courrier : il est de votre responsabilité de vérifier qu'il correspond bien à votre situation. Pour toute information complémentaire consultez l'ADIL

Renouvellement de bail avec proposition d'un nouveau loyer

Lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement¹)

Madame, (Monsieur)

Votre bail concernant le logement situé (adresse) passé le (date de signature du bail) vient à expiration le

Conformément à l'article 17-2 II² ci-dessous reproduit de la loi du 6 juillet 1989, j'ai l'honneur de vous notifier mon intention de renouveler votre contrat moyennant la réévaluation du loyer.

Je vous propose par conséquent de fixer le prix de votre bail renouvelé à la somme mensuelle de

Ce loyer est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables. Vous trouverez ci-après la liste des références ayant servi à la détermination de ce nouveau loyer, conformément aux cinquième et sixième alinéas du I de l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989³ reproduit ci-dessous;

Conformément à l'article 17-2 II de la loi du 6 juillet 1989 également reproduit, la hausse proposée s'appliquera :

Variante 1 :

par tiers annuel (si la hausse est inférieure à 10 % par rapport au loyer précédent et que le contrat est renouvelé pour trois années)

Variante 2 :

par sixième annuel (si le contrat est renouvelé pour six ans ou si la hausse est supérieure à 10 % par rapport au loyer précédent)

La clause de révision éventuellement stipulée dans le contrat s'appliquera à chaque terme du loyer exigible.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me faire connaître votre acceptation au plus tard dans un délai de quatre mois précédant la date d'échéance de votre contrat, faute de quoi je saisirai la commission départementale de conciliation.

¹ la possibilité de remettre en main propre contre récépissé ou émargement la lettre s'applique uniquement pour les contrats de location signés à compter du 27 mars 2014 (date correspondant à l'entrée en vigueur de la loi ALUR)

² article 17 c) de la loi du 6 juillet 1989 pour les contrats de location signés avant le 27 mars 2014

³ article 19 de la loi du 6 juillet 1989 pour les contrats de location signés avant le 27 mars 2014

NOTA :

- Texte de l'article 17-2 II de la loi du 6 juillet 1989 :

« Art. 17-2 II – Dans les zones où ne s'applique pas l'arrêté mentionné au I de l'article 17, lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué. Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article. Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent II, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent II et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer. En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission départementale de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10 à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision. La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie. »

- Liste des références ayant servi à l'établissement du loyer répondant à la définition des cinquième et sixième alinéas de l'article 17-2 I* de la loi du 6 juillet 1989 :

Première référence :

- nom de la rue :
- logement compris entre le n° ... et le n° ... (n + ou - 10)
- époque de la construction :
- qualité de la construction :
- étage du logement :
- ascenseur : (oui ou non)
- surface habitable :
- nombre de pièces principales :
- (éventuellement) annexes prises en compte pour le loyer :
- état d'équipement :
- WC (intérieur ou non)
- salle d'eau :
- chauffage : (central, individuel)
- autres indications utiles :
- le locataire est dans les lieux depuis (plus ou moins) de trois ans :
- (facultativement) : date d'entrée dans les lieux du locataire :
- montant du loyer mensuel hors charges effectivement exigé :
- le cas échéant et facultativement : toute autre indication utile :

Deuxième référence :

.....

Troisième référence :

.....

Texte cinquième et sixième alinéas de l'article 17-2 I de la loi du 6 juillet 1989 :

« – Les loyers servant de références doivent être représentatifs de l'ensemble des loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal de références à fournir est de trois. Toutefois, il est de six dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus d'un million d'habitants. »

Fait le à

Signature

A noter

Lors du renouvellement, l'évolution du loyer est limitée à celle de l'IRL, sauf si le loyer est manifestement sous évalué. En ce cas, une réévaluation est possible : le bailleur peut proposer un nouveau loyer, dans les conditions prévues par la loi (loi du 6.7.89 : art. 17-2, II) comme vu ci-dessus.

Toutefois, la hausse de loyer est encadrée.

Si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du bail initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de la décence d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, la hausse ne pourra excéder :

- soit une majoration du loyer annuelle égale à 15 % du coût réel des travaux TTC ;
- soit la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et le loyer appliqué avant le renouvellement du bail, éventuellement révisé.

À défaut de tels travaux, la hausse du loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage et le loyer appliqué avant le renouvellement du bail, éventuellement révisé.

De plus, l'offre de renouvellement avec proposition d'un nouveau loyer doit être notifiée à chacun des époux à moins que l'existence de l'un d'eux n'ait pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.