

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)

Madame, (Monsieur)¹

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

Conformément à l'article 17 c 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 à l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 reproduit ci-dessous;

Conformément à l'article 17 (c) de la loi du 6 juillet 1989 également reproduit, la hausse proposée s'appliquera :

Variante I :

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 II :

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 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.

- *Texte de l'article 17 (c) de la loi du 6 juillet 1989 :*

« Art. 17 (c) – Lors de 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 à l'article 19.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent (c), 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 (c) 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 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.

¹ Une lettre recommandée doit être adressée 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.

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 du d) ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie. »

- *Liste des références ayant servi à l'établissement du loyer répondant à la définition de l'article 17 (b) 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 de l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 :*

« Art. 19. – Pour l'application de l'article 17, les loyers servant de référence 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 situé dans la même zone géographique. Un décret en Conseil d'Etat définit les éléments constitutifs de ces références.

Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur 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.

Les références notifiées par le bailleur doivent comporter, au moins pour les deux tiers, des références de locations pour lesquelles il n'y a pas eu de changement de locataire depuis trois ans. »

Date et signature

A NOTER

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.