

Location vide et meublée à titre de résidence principale –  
**Hors zone d'encadrement des loyers :**  
**Renouvellement du bail avec proposition d'un nouveau loyer**

**Modèle<sup>1</sup> :**

*Ce courrier doit être :*

- soit notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,*
- soit signifié par acte d'huissier,*
- soit remis en main propre contre récépissé ou émargement.*

*Votre proposition doit intervenir au moins 6 mois avant le terme du contrat.*

*Votre proposition doit être notifiée à chacun des époux ou partenaires de PACS (à moins que l'existence de l'un d'eux n'ait pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur) ou à chacun des colocataires.*

*Nom, prénom du bailleur*

*Adresse postale*

*Nom, prénom du locataire*

*Adresse postale*

Fait à ... , le ...

Objet : Renouvellement du bail avec proposition d'un nouveau loyer (hors zone d'encadrement des loyers)

Madame, Monsieur,

Votre bail concernant le logement situé ... (*adresse*), conclu le ... (*date de signature du bail*), arrive à échéance le ... (*terme du bail*).

Conformément à l'article 17-2, II de la loi du 6 juillet 1989 (ci-dessous reproduit), je vous fait part de 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 ... euros.

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 au décret du 31 août 1990.

Conformément à la réglementation en vigueur, la hausse proposée s'appliquera :

<sup>1</sup> Ce modèle vous est présenté à titre indicatif. Il est destiné à vous aider à rédiger votre propre courrier. Il est donc de votre responsabilité de vérifier qu'il correspond bien à votre situation. Pour toute information, consultez votre ADIL (pour accéder à votre ADIL : [www.anil.org](http://www.anil.org)).

*Hypothèse n° 1 : si la hausse est inférieure à 10 % par rapport au loyer précédent et que le contrat est renouvelé pour trois années ou, en location meublée, si la hausse est supérieure à 10 % : - par tiers annuel.*

*Hypothèse n° 2 : si le contrat est renouvelé pour six ans ou si la hausse est supérieure à 10 % par rapport au loyer précédent : - par sixième annuel.*

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 saisis la commission départementale de conciliation.

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

*« 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 aux exigences du décret du 31 août 1990 :**

*À noter : le bailleur doit fournir des références de loyer, représentatives 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.*

*Le nombre minimal de références à fournir est de trois (il est de six dans certaines agglomérations de plus d'un million d'habitants, cf. liste des communes annexée au décret n° 87-818 du 2 octobre 1987).*

*Les références doivent porter non seulement sur des baux conclus récemment, mais également sur des baux conclus depuis plus de trois ans.*

**Première référence :**

- *nom de la rue :*
- *logement compris entre le n° ... et le n° ... de la rue (n + ou - 10)*
- *type d'habitat (individuel ou collectif) :*
- *époque 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)*
- *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 :*
- *l'année de constatation des éléments constitutifs de la référence.*
- *le cas échéant et facultativement : toute autre indication utile :*

**Deuxième référence :**

- *nom de la rue :*
- *logement compris entre le n° ... et le n° ... de la rue (n + ou - 10)*
- *type d'habitat (individuel ou collectif) :*
- *époque 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)*
- *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 :*

- l'année de constatation des éléments constitutifs de la référence.
- le cas échéant et facultativement : toute autre indication utile :

**Troisième référence :**

- nom de la rue :
- logement compris entre le n° ... et le n° ... de la rue (n + ou - 10)
- type d'habitat (individuel ou collectif) :
- époque 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)
- 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 :
- l'année de constatation des éléments constitutifs de la référence.
- le cas échéant et facultativement : toute autre indication utile :

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, ..... (formule de politesse).

(signature)

**ZOOM sur l'ajustement du loyer au renouvellement du bail hors zone d'encadrement des loyers :**

Hors zones de tension du marché locatif<sup>2</sup>, le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail, sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous-évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (loi du 3.7.89 : art. 17-2, II) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

<sup>2</sup> Zone de tension du marché locatif : la liste des communes concernées est fixée par [le décret n°2013-392](#) du 10 mai 2013

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

À défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse de loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

- lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers ;
- lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

**Textes de référence :**

- loi du 6.7.89 : [art. 17-2, I](#) et [art. 25-9](#)
- [décret n° 90-780 du 31 août 1990](#)