

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

**Modèle\* :**

*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.*

*L'offre de renouvellement avec proposition d'un nouveau loyer doit être notifiée à chacun des époux ou partenaire 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 (en zone d'encadrement du niveau des loyers)

Madame, Monsieur,

Votre bail concernant le logement situé ... (*adresse*), conclue 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 notifie par la présente mon intention de renouveler le contrat de location moyennant la réévaluation de votre loyer qui est inférieur au loyer de référence minoré en vigueur, soit ...euros par m<sup>2</sup> de surface habitable

Je vous propose par conséquent de fixer le prix de votre bail renouvelé à la somme mensuelle de ... euros. Votre nouveau loyer est .... (*inférieur ou égal*) au loyer de référence minoré.

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

\* 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 connaître votre ADIL : [www.anil.org](http://www.anil.org)).

Code de champ modifié

*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 :**

*« I. — Lors du renouvellement du contrat, et dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné au I de l'article 17, une action en diminution de loyer peut être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré.*

*Dans ces mêmes zones, lors du renouvellement du contrat, une action en réévaluation de loyer peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré.*

*Dans ces deux cas, l'une ou l'autre des parties peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant, au moins six mois avant le terme du contrat pour le bailleur et au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15. Le montant du loyer de référence majoré ou minoré pris en compte correspond à celui qui est en vigueur à la date de la proposition émise par l'une des parties.*

*Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation de loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré. Le locataire peut, par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, contester l'action en réévaluation de loyer selon la procédure prévue au présent article.*

*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.*

*Lorsque le bailleur fait application du présent I, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.*

*La notification d'une proposition d'un nouveau loyer reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent I et mentionne le montant du loyer ainsi que le loyer de référence majoré ou le loyer de référence minoré ayant servi à le déterminer.*

*En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20.*

*A défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. A défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de*

*plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1. 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.*

*Lorsque les parties s'accordent sur une hausse du loyer ou lorsque cette hausse est fixée judiciairement, celle-ci 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. »*

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

(signature)

#### **Zoom sur l'ajustement du loyer au renouvellement du bail en zone d'encadrement au niveau des loyers :**

Dans les zones de tension du marché locatif dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers (Paris : [arrêté du 25.6.15](#)), deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes :

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ;
- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

#### **Textes de référence :**

- loi du 6.7.89 : [art. 17-2, I](#) et [art. 25-9](#)