

[Adresse complète]  
[Code postal et ville]  
[Téléphone]  
[Adresse e-mail]

*Lettre recommandée avec accusé de réception*

Madame. Monsieur.

Après comparaison avec les loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables, ce loyer apparaît manifestement sous-évalué. En application de l'article 17-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, je vous propose donc de renouveler le bail avec un loyer mensuel hors charges de [nouveau loyer proposé] euros.

La présente proposition vous est adressée au moins six mois avant le terme du bail. Vous pouvez l'accepter ou la refuser. À défaut de réponse au plus tard quatre mois avant le terme du contrat, votre silence vaut refus.

En cas de désaccord ou d'absence de réponse dans ce délai, la commission départementale de conciliation peut être saisie. À défaut d'accord devant la commission, le juge des contentieux de la protection doit être saisi avant le terme du bail pour qu'il puisse fixer le nouveau loyer.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature]

[illegible]

## Texte à reproduire obligatoirement dans la proposition

### Article 17-2, I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

I. - 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.

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 des dispositions du présent I, 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 I 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.

*Important : avant envoi, vérifiez les règles spécifiques applicables à la commune (zone tendue, encadrement du niveau des loyers) ainsi que la classe DPE. La réévaluation est interdite pour un logement classé F ou G.*

*Modèle LocService.fr à personnaliser. Document indicatif, sans valeur de conseil juridique.*