

Location vide ou meublée à titre de résidence principale –
Zone d'encadrement du niveau des loyers :
Demander une diminution du loyer au renouvellement du bail

Modèle* :

Attention : 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 5 mois avant le terme du contrat.

Nom, prénom du locataire

Adresse postale

Nom, prénom du bailleur

Adresse postale

Fait à ... , le ...

Objet : Diminution du loyer à l'occasion du renouvellement du bail (en zone d'encadrement du niveau des loyers)

Lettre recommandée avec A/R n°....

Madame, Monsieur,

Locataire du logement situé au ... (*adresse du logement*), en vertu d'un bail signé le ... (*date de signature du bail*), je me permets d'attirer votre attention sur le montant du loyer fixé au bail à la somme de ... euros (*montant du loyer*).

Lors du renouvellement du contrat de location, dans les zones d'encadrement au niveau des loyers, le locataire peut engager une action en diminution du loyer si le montant du loyer fixé au bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur.

(Attention : la reproduction des dispositions légales est obligatoire)

À ce titre, je vous rappelle l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018, selon lequel :

« VI. - Lors du renouvellement du contrat, 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.

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 les cas prévus aux deux premiers alinéas du présent VI, 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

* 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).

au moins cinq mois avant le terme du contrat pour le locataire, dans les conditions de forme prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. 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 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 situés dans la même zone géographique.

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 VI, 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 VI 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 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

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 de la même loi. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie aux articles 10 et 25-7 de ladite loi, 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.

Lorsque la hausse du loyer convenue entre les parties ou fixée judiciairement porte sur un contrat de location soumis aux dispositions du titre Ier bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, elle s'applique au contrat renouvelé. Toutefois, si la hausse est supérieure à 10 %, elle s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

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

Selon l'arrêté préfectoral en date du ... (date de l'arrêté préfectoral en vigueur à la date de la proposition de nouveau loyer), le loyer de référence majoré correspondant au logement est de Euros par mètre carré de surface habitable.

En raison de cette différence, je vous propose de convenir d'un nouveau loyer de euros
(*proposer un montant inférieur ou égal au loyer de référence majoré*).

En l'absence de réponse de votre part, je me verrais contraint de saisir la commission départementale de conciliation, afin de faire valoir mes droits dans les plus brefs délais.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, (*formule de politesse*).

(*Signature*)

Textes de référence :

- loi du 23.11.18 : [art. 140](#)