

Référence	Version	Date d'application	Date de révision
MOD 032 Lettre de réévaluation du loyer pour sous-évaluation manifeste	2	30/05/2023	30/05/2023

Object des principales modifications	Rédaction	Validation	Approbation juridique
Mise à jour de la lettre	FAIRAND	Le courtier	--

Tous les textes qui sont entourés de crochets « [...] » sont à compléter, par vous.

Si vous le souhaitez en format Word, n'hésitez pas à nous contacter par téléphone au : 09 72 10 23 53 ou par mail : lea@leclubdesproprietaires.com

De : Nom Prénom

Adresse

Code Postal, Ville

A : Nom Prénom

Adresse

Code Postal, Ville

Fait à [Ville], le [Date]

Réévaluation du loyer pour sous-évaluation manifeste

Madame, Monsieur,

Je soussigné(e) [Nom Prénom], propriétaire du logement situé [Adresse du bien loué] que vous louez depuis [Date].

Notre contrat de location arrive à échéance le [Date]. Le loyer actuel étant manifestement sous-évalué, je vous propose de le réévaluer lors du renouvellement de bail à venir. En effet, sur la base des loyers constatés dans le voisinage pour des logements similaires, je vous propose de revaloriser le loyer à un montant mensuel hors charge de [Montant], à compter du [Date], date de renouvellement du bail.

Conformément à la loi, je vous invite à prendre connaissance de l'Article 17-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs :

« 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. Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent article, 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. »

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à cette information, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait à [ville]

Le [Date]

[Signature]

!/\\ Mettre en Annexe la liste des références de loyers (au moins 6 biens de référence comparables si le logement est dans une agglomération de plus d'un million d'habitants et au moins 3 biens de référence comparables pour les autres zones géographiques).