

Avenant au contrat de location

Modification du loyer — location vide ou meublée

À QUOI ÇA SERT — modifier le loyer d'un bail en cours par accord écrit des deux parties, le reste du contrat demeurant inchangé.

QUAND L'ÉTABLIR — avant la date d'effet convenue. Attention : le loyer ne peut pas être augmenté librement en cours de bail — voir les limites en page 2.

SOUS QUELLE FORME — écrit, en autant d'exemplaires originaux que de parties, signé par le bailleur et par chaque locataire.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

LE BAILLEUR

Nom et prénom (ou dénomination) :

Adresse : _____

LE(S) LOCATAIRE(S)

Nom et prénom : _____

Le cas échéant, colocataire : _____

Il a été convenu ce qui suit, en complément du contrat de location conclu le _____ portant sur le logement situé _____.

ARTICLE 1 — OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier le montant du loyer, au titre de :

_____.

ARTICLE 2 — NOUVEAU MONTANT DU LOYER

Loyer hors charges actuel	_____ €
Nouveau loyer hors charges	_____ €
Provisions sur charges (inchangées)	_____ €
Nouveau montant total mensuel	_____ €

Ce nouveau montant s'applique à compter du _____.

ARTICLE 3 — MAINTIEN DES AUTRES STIPULATIONS

Toutes les autres clauses et conditions du contrat de location initial demeurent inchangées et continuent de produire leurs effets.

ARTICLE 4 — INFORMATION DE LA CAUTION

Le montant du loyer figurant dans l'acte de cautionnement, un exemplaire du présent avenant est remis à la caution : _____.

Fait à _____, le _____, en _____ exemplaires originaux.

Le bailleur

(ou son mandataire)

Le(s) locataire(s)

(signature de chaque locataire)

Version à imprimer : les lignes vierges sont à compléter à la main. La version Word indique, à la place de chaque ligne, ce qu'il faut y écrire.

BASE LÉGALE

- Article 17-1, I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 — révision annuelle du loyer sur l'indice de référence des loyers ; suppose une clause de révision au bail.
- Article 17-1, II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 — majoration du loyer en cours de bail à la suite de travaux d'amélioration réalisés par le bailleur ; suppose une clause au bail ou un avenant signé par le locataire. C'est le fondement de ce modèle.
- Article 17-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 — réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué, possible uniquement au renouvellement du bail.

CE QU'UN AVENANT NE PERMET PAS

Le loyer est fixé pour la durée du bail. Les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 étant d'ordre public, un avenant signé par le locataire ne suffit pas à légitimer une augmentation qui sortirait des trois cas prévus par la loi.

Révision annuelle IRL — elle ne passe pas par un avenant. Si le bail comporte une clause de révision, une simple demande écrite du bailleur suffit ; si le bail n'en comporte pas, aucun avenant ne peut créer ce droit en cours de bail.

Majoration pour travaux d'amélioration — c'est le cas où l'avenant est le véhicule prévu par la loi. Les travaux doivent avoir été réalisés aux frais du bailleur et améliorer le logement — l'entretien courant et les réparations ne comptent pas.

Loyer manifestement sous-évalué — la réévaluation n'est possible qu'au renouvellement du bail, par notification au moins six mois avant le terme, appuyée sur des références de loyers comparables dans le voisinage. Pas par avenant en cours de bail.

Logement classé F ou G au DPE — aucune augmentation n'est possible, quel que soit le fondement. L'interdiction couvre la révision IRL, la majoration pour travaux et la réévaluation au renouvellement. Elle s'applique aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 24 août 2022 en métropole et depuis le 1er juillet 2024 outre-mer.

AUTRES USAGES DE L'AVENANT

Une baisse de loyer consentie par le bailleur ne se heurte à aucune de ces limites : elle relève de la liberté contractuelle et peut être actée par avenant à tout moment. Il en va de même d'un échéancier temporaire convenu avec un locataire en difficulté, à condition de préciser qu'il s'agit d'une mesure provisoire et non d'une modification définitive du loyer.

Ce document, WEXEOR le génère et l'archive automatiquement. Quittances, baux, états des lieux et courriers de gestion, édités à la bonne date et rangés au bon endroit — wexeor.com