

L'avenant au contrat de location

Description

Le [contrat de location](#) ayant un caractère définitif, il n'est **pas possible de procéder à une modification du contenu du bail**. Tout changement de situation qui induit un changement des mentions figurant sur le bail doit faire l'objet d'un avenant au contrat permettant d'**officialiser les modifications sans altérer le bail original**. Il n'est cependant **pas toujours nécessaire de rédiger un avenant**, qui est principalement requis en cas de :

- Augmentation ou diminution du loyer ;
- **Modification des charges locatives** ;
- Prolongation de la durée du bail ;
- **Séparation d'un couple** ;
- Réalisation de travaux d'amélioration par le locataire en échange d'une baisse temporaire de son loyer ;

[Modèles de contrats de location](#)

La rédaction d'un avenant pour mettre à jour un contrat de location

Qu'est-ce qu'un avenant ?

Le contrat de bail de location est fortement susceptible d'évoluer au cours de sa vie, car les situations et les conditions de vie des locataires elles-mêmes changent. Dans la mesure où le contrat de bail de location ne peut pas être modifié, l'avenant est donc la seule solution pour garder un contrat de bail de location à jour et rester en règle.

Zoom : La signature d'un avenant peut toutefois être évitée dans certaines situations, si le contrat de location a fait l'objet d'une rédaction par un professionnel. C'est pourquoi, LegalPlace met à votre disposition [un modèle de contrat de location](#), à personnaliser selon votre situation. Il vous suffit pour cela de remplir un rapide questionnaire en ligne.

L'avenant au contrat de bail de location est ainsi un document ayant été mis à jour par la [loi ALUR du 24 mars 2014](#) modifiant la Loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, et par le [décret n° 2015-587 du 29 mai 2015](#) relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale, [pour une location à des personnes mariées ou non](#). L'avenant consiste donc en un ajout au bail principal et non en une modification de celui-ci. Comme indiqué en introduction, il précise souvent l'identité d'un nouveau locataire. En conséquence, le contenu originel du bail d'habitation n'est pas modifié mais chaque changement dans les conditions de location ou dans l'identité des locataires se voit précisé par un avenant.

Dans tous les cas, le bail principal doit être mis en annexe à l'avenant établi afin d'agglomérer l'ensemble des obligations auxquelles le ou les locataires sont soumis suite à cet avenant. Notez que pour être valable, ce document doit obligatoirement mentionner :

- L'identité de chaque partie prenante, c'est à dire le bailleur, l'éventuel nouveau locataire ou le(s) éventuel(s) ancien(s) locataire(s) le cas échéant ;
- Une description détaillée et fidèle à l'original du bail initial d'habitation incluant la date de sa signature ainsi que l'adresse du bien loué ;
- La date à laquelle l'avenant entrera en vigueur ;
- Les obligations de l'éventuel nouveau locataire afin de valider son approbation de celles-ci et de témoigner son engagement à les respecter ;
- La signature de l'éventuel nouveau colocataire, du bailleur et de tous les autres colocataires.

Afin de remplir correctement et au mieux votre avenant au contrat de bail de location, il vous est conseillé de solliciter un accompagnement de la part de professionnels afin notamment de vous assurer de la validité de l'avenant.

Dans quels cas est-il nécessaire de rédiger un avenant ?

Certaines situations exigent de mettre à jour le contrat de bail de location et donc de rédiger un avenant. Ces situations concernent souvent un changement parmi le(s) locataire(s) du bien loué (arrivée ou départ d'un colocataire), mais il existe d'autres cas. Les plus fréquents sont :

- Une augmentation, une diminution du loyer ou un changement concernant la date de paiement de celui-ci ;
- Une modification des [charges locatives](#) ;
- Une prolongation de la durée du bail de location ;

- Une séparation dans un couple ;
- Des travaux d'amélioration du bien entrepris par le locataire, suite à un [avenant au bail de location pour travaux](#), en échange d'une baisse temporaire de son loyer.

Cependant, il existe certains cas où contrairement à ce qui semblerait être évident, un avenant au bail n'est pas nécessaire. Il s'agit notamment :

- Du départ non remplacé de l'un des colocataires dans le cas d'un bail de colocation avec clause de solidarité. Dès lors, la [Loi ALUR](#) citée plus haut impose une limite de solidarité du locataire qui quitte librement le bien occupé dans une limite établie à 6 mois après la date du départ ou au moment de son remplacement.
- De l'achat d'un logement déjà occupé, dans ce cas nul besoin d'établir un nouveau bail ou de concevoir un avenant pour mettre à jour la situation. En effet, le bail d'origine vous est automatiquement transféré sans aucun formalisme particulier si vous achetez un logement occupé. Le(s) locataire(s) du logement doivent juste être prévenus, par un [avenant au contrat de bail lors du changement de propriétaire](#), dans le but notamment de pouvoir facilement récupérer le loyer.

Avenant au contrat de location dans le cadre d'une augmentation de loyer

Dans le cas d'une augmentation du loyer, un avenant au contrat d'origine doit être établi. Plusieurs raisons peuvent justifier une hausse du loyer d'une location, notamment une révision, une augmentation ou une majoration de celui-ci, ce qui se traduit par un montant plus élevé dû par le locataire.

Lorsque des travaux d'amélioration sont réalisés dans le logement, une majoration du loyer est alors justifiée. C'est le cas le plus fréquent en ce qui concerne la hausse d'un loyer. Pour augmenter le loyer dans les règles et en notifier le locataire, plusieurs étapes doivent être respectées :

- Le propriétaire doit d'abord définir en détails les travaux envisagés ;
- Les nouvelles conditions financières doivent ensuite être discutées entre les parties puis acceptées par chacune d'entre elles ;
- Avant de démarrer les travaux, il faut rédiger l'avenant au bail de location en

précisant les travaux réalisés, les nouvelles conditions financières ainsi que leur date d'entrée en vigueur. L'avenant doit ensuite être signé par les parties ;

- Enfin, les travaux peuvent être entamés.

Avenant au contrat de location dans le cadre d'une prolongation

Quelle que soit la durée originelle du contrat de bail de location lors de sa signature, à son expiration, le contrat avec le(s) locataire(s) actuellement installés se renouvelle à l'identique. Cela est valable tant que le propriétaire n'a pas exprimé légalement son intention de récupérer son logement pour l'occuper, le vendre, ou [pour un motif sérieux et légitime](#).

Bon à savoir : Une fois le bail signé, la loi ne prévoit aucun délai de rétractation : la signature engage les parties de manière irrémédiable. Il existe toutefois une possibilité d'[annuler le bail de location après sa signature](#).

Cependant, bien qu'aucun avenant ne soit nécessaire en temps normal, il devient d'usage d'en rédiger un en cas de modification de l'un ou de plusieurs éléments précédemment évoqués dans le bail, comme l'identité du ou des locataire(s) ou le montant du loyer ou des charges. Cet avenant signé par l'ensemble des parties doit alors être annexé au contrat de bail.

Avenant au bail de location dans le cas de modification des charges

Comme vous l'avez compris, il n'est possible de modifier un contrat de bail de location et donc même dans le cas d'une modification des charges locatives d'un bien loué, un avenant au bail doit être rédigé puis signé pour le(s) locataire(s) et par le bailleur. Comme dans le cas d'une hausse du montant du loyer, toutes les conditions et explications doivent être détaillées dans l'avenant au contrat de bail afin que celui-ci soit légalement valable. Les textes ainsi que les références légales qui s'appliquent sont ceux précisés par la Loi ALUR de 2014 et sont susceptibles de changer au moment de la rédaction du modèle, pensez donc à bien vous renseigner à cet instant.

Avenant au bail de location dans le cas d'une séparation

Un avenant doit enfin être rédigé et annexé au contrat de bail de location lorsqu'un couple se sépare et que l'un ou l'autre quitte le logement. Dans le cas où le bail est signé par les deux concubins, ils bénéficient chacun des mêmes droits et obligations face à leur propriétaire, sur tous les aspects.

Une précision se révèle cependant importante : si le bail contient une [clause de solidarité entre les preneurs](#), la personne qui quitte le logement est dans l'obligation de rester solidaire du paiement du loyer jusqu'à expiration du bail, elle devra donc s'acquitter de sa part du loyer et ce, même si un congé a été adressé en bonne et due forme au propriétaire.

Enfin, notez qu'il est également possible d'établir un avenant au contrat de bail de location qui dénonce cette clause et coupe ainsi court à la solidarité entre colocataires. L'accord du propriétaire est alors requis et le locataire quittant le logement est en droit de diriger une action en justice à l'encontre de son ex-conjoint resté dans le bien loué, afin d'obtenir le remboursement du montant réglé à sa place.

Modèle d'avenant au contrat de location

Avenant au bail d'habitation signé le _____

_____, domicilié au _____,

Ci-après dénommé le Bailleur,

Et

_____ (nommer les colocataires),

Ci-après dénommé le(s) Locataire(s),

Préambule

En date du _____ le Bailleur et le Locataire ont signé un bail, ayant pris effet le _____ pour un bien en location situé _____.

Etant donné _____ (le contexte), les parties se sont rapprochées pour convenir ce qui suit.

Modifications apportées au bail

_____ (modifications détaillées à apporter au bail d'origine)

Exemple dans le cas d'un ajout de locataire :

« Le Bailleur accepte d'ajouter comme titulaire du bail à compter du _____, Monsieur _____ né le __/__/____ à _____. Il s'engage à respecter toutes les conditions du bail initial signé le __/__/____.

Le cas échéant Monsieur _____ remplace Monsieur _____ ayant donné congé pour le _____ ; il met donc fin à la solidarité de ce dernier sur le bail initial et devient donc co-titulaire solidaire au côté de _____ (lister les locataires restants qui devront signer l'avenant).

Le cas échéant un état des lieux de sortie sera réalisé avec l'ensemble des titulaires du bail initial. Un nouvel état des lieux sera réalisé avec l'ensemble des titulaires du bail modifié. Si une partie du dépôt de garantie initial a été restitué au locataire partant, les titulaires du bail modifié s'engagent à verser au Bailleur un complément au dépôt de garantie du même montant. »

Les parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité et la validité ou la force probante du présent avenant.

Fait le _____ à _____

Le Bailleur

Le(s) Locataire(s)