



Location de maison particulier realiser sans bail

Par **lilou19**, le **24/01/2011** à **17:32**

Bonjour,
Lorsqu'il n'y n'a été fait aucun bail contrat quelle la loi qui régie ? je sais qu'il y'en a une qui permet de partir de 0

Merci pour votre réponse

Par **Marion2**, le **24/01/2011** à **18:31**

Dans le cadre d'un logement loué non meublé, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 impose la rédaction d'un bail écrit. [fluo]la jurisprudence reconnaît cependant la validité d'un bail verbal[fluo] (Cour de cassation, 29 avril 2002).

En ce qui concerne la révision du loyer, si le bail est verbal, le bailleur ne pourra pas le réviser dans la mesure où l'article 17-d de la loi du 6 juillet 1989 soumet la possibilité d'une telle révision à l'existence d'une clause expresse dans le contrat de location. Ce qui, par définition, n'est pas le cas dans l'hypothèse d'un bail verbal.

Cependant, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 stipule que le bailleur, comme le locataire, peut exiger, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions de cet article. L'autre partie ne peut s'y opposer. La date de prise d'effet du bail écrit doit être fixée à la date à laquelle le bailleur a clairement manifesté sa volonté d'établir un bail écrit. C'est en ce sens qu'a statué la Cour d'Appel de Metz dans un arrêt en date du 5 janvier 2006.

En ce qui concerne la clause de révision du loyer, le bailleur peut l'imposer à son locataire

lors de l'établissement de ce bail écrit. En effet, l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 précise le contenu du bail et notamment indique que le bail doit mentionner " le montant du loyer, ses modalités de paiement ainsi que ses règles de révision éventuelle ". Le locataire, bien que titulaire d'un bail verbal, ne peut s'opposer à l'insertion d'une clause de révision du loyer dans le bail écrit puisqu'une telle clause est conforme à cet article 3 (CA Metz, 4ème ch., 5 janvier 2006).

Par **mimi493**, le **24/01/2011** à **18:49**

Sauf qu'il faut prouver que c'est bien une location.

Avez-vous des quittances de loyer, des preuves quelconques que c'est une location ?

Attention, n'exigez pas du bailleur de signer un bail préimprimé car si vous pouvez prouver la location, vous avez un bail verbal SANS augmentation de loyer tous les ans, sans clause résolutoire, sans clause de visite en cas de vente etc.. Si vous signez un bail commun, il y aura ces clauses