



Location d'appartement sans bail

Par **molo2003**, le **03/11/2011** à **21:35**

Bonjour,

je suis membre du conseil syndical de notre copropriété.

Nous employons une concierge occupant un appartement d'un copropriétaire, sans bail écrit.

Le syndic verse mensuellement le loyer au propriétaire en règle.

Le propriétaire de l'appartement de la concierge menace le syndic:

- je vais augmenter votre loyer substantiellement (il veut le doubler).
- si vous ne payez pas l'augmentation de loyer, je mets votre concierge dehors.

Question: Sans bail, quels sont les droits du propriétaire? Peut il augmenter le loyer ??? Et quel préavis doit il respecter pour le départ de notre concierge ??? Il a dit même à un autre propriétaire qu'il voulait le vendre ou l'habiter lui même.

Quelle est la législation en la matière ??? Quelle loi régit cette situation.

Je sens bien que l'absence de bail écrit complique la situation. Je ne sais quelle solution adopter.

Merci pour votre aide

Par **corimaa**, le **04/11/2011** à **00:26**

Bonsoir,

Pas de bail, vaut bail oral. Et un bail oral a la meme valeur qu'un bail écrit.

S'il veut, et sous réserve qu'il ne l'a pas fait chaque année ou que vous ne l'avez pas fait vous même, il pourra indexer le loyer sur les 5 dernières années mais ça ne doublera jamais le loyer actuel

Et concernant la fin du bail oral, il faut savoir depuis quand la "concierge" est entrée dans les lieux et calculer donc la fin de son bail qui est renouvelable tous les 3 ans.

Donc si le proprio veut récupérer son appartement pour le vendre, il peut le faire dès maintenant, mais occupé par la concierge. Ou prévenir 6 mois avant la fin du bail de son désir de ne pas renouveler le bail pour cause de vente ou de reprise pour lui ou un proche.

Par **mimi493**, le **04/11/2011 à 06:19**

[citation]S'il veut, et sous réserve qu'il ne l'a pas fait chaque année ou que vous ne l'avez pas fait vous même, il pourra indexer le loyer sur les 5 dernières années mais ça ne doublera jamais le loyer actuel[/citation] bien sur que non, voyons !!

L'augmentation annuelle d'un bail résulte nécessairement d'une clause au bail prévoyant cette revalorisation. S'il n'y a aucun bail écrit, cette clause ne peut exister et le loyer ne bouge pas.

[citation]Et concernant la fin du bail oral, il faut savoir depuis quand la "concierge" est entrée dans les lieux et calculer donc la fin de son bail qui est renouvelable tous les 3 ans. [/citation] Je ne pense pas. Il ne s'agirait pas d'une location relevant de la loi de 89. La location est du ressort du code civil exclusivement donc la durée du bail oral est selon l'usage. Pour un logement, c'est un bail d'un an.

[citation]si le proprio veut récupérer son appartement pour le vendre, il peut le faire dès maintenant, mais occupé par la concierge. Ou prévenir 6 mois avant la fin du bail de son désir de ne pas renouveler le bail pour cause de vente ou de reprise pour lui ou un proche[/citation] donc là non plus. Le bail était oral, le bailleur peut donner congé chaque année, je dirais avec préavis de 3 mois et sans avoir de motif à donner

Par **corimaa**, le **04/11/2011 à 09:01**

Donc le bail oral pour une concierge dont le loyer serait payé par un syndic n'a pas la même valeur que pour une personne lambda ?

Et elle n'aurait même pas droit à la protection de la trêve hivernale ?

Par **mimi493**, le **04/11/2011 à 10:34**

[citation]Donc le bail oral pour une concierge dont le loyer serait payé par un syndic n'a pas la même valeur que pour une personne lambda ?[/citation] mais ce n'est pas la concierge qui a le bail. Lui a un logement de fonction (qui ne relève pas de la loi de 89, puisque s'il perd son

travail, il ne garde pas son logement de fonction)

Article 2 de la loi de 89

Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.

[...]

Toutefois, elles ne s'appliquent [...] aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi.

[citation]Et elle n'aurait même pas droit à la protection de la trêve hivernale ? [/citation] ça fait deux fois que tu associes la protection contre l'expulsion au statut de locataire :) ça n'a rien à voir. La trêve hivernale est liée à l'expulsion, peu importe le motif de l'expulsion (ex-locataire devenu occupant sans titre soit par résiliation judiciaire du bail soit après le congé, prêt à usage supprimé, hébergement chez soi de son ex concubin etc.). C'est l'occupant effectif du logement qui ne peut être expulsé par la force.