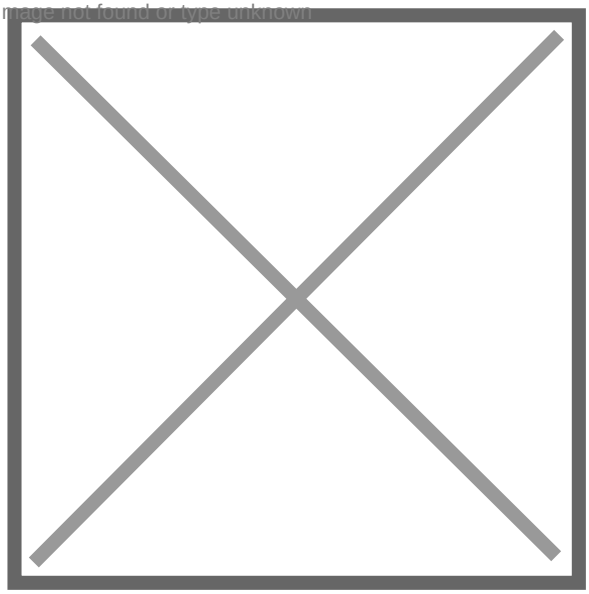
Image not found or type unknown



2 baux en cours de validité ?

Par **Mini38**, le **07/12/2022** à **11:34**

Bonjour,

j'ai signé le 2709/2019 un bail pour un appartement vide. Bail reconductible par tacite reconduction au bout de 3 ans.

Au mois de juillet, le logement a été vendu. En septembre le nouveau proprietaire me fait signer un bail et un état des lieux.

Le bail ne comporte pas de superficie ni la description du logement et je n'ai pas les dpe.

De plus dans ce bail, le nouveau proprietaire a augmenté le loyer de 50€ et réduit les charges d'autant.

Tous le monde me dis que ce nouveau bail fait foi sur le 1er hors votre réponse à la question plus haut me fait penser que j'ai raison et que ce bail n'a pas lieu d'être et que du coup il faudrait obliger le proprietaire à repartir sur l'ancien bail. Mais comment faire ?

Merci d'avance pour votre aide :)

Par **nihilscio**, le **07/12/2022** à **17:28**

Bonjour,

Vous avez souscrit un nouveau bail, ce qui a mis fin à l'ancien.

Par **Lag0**, le **07/12/2022** à **17:34**

Bonjour,

Un bail ne se termine que par un congé, ici, il n'y a pas eu de congé pour le premier bail, donc il est encore valide.

Il aurait été possible de signer un avenant au bail, mais pas un nouveau bail...

Par **Mini38**, le **07/12/2022** à **20:51**

Vous avez tout à fait compris le soucis. Malgré ca j'ai plus de réponse dans le sens de NIHILSCIO quand j'en parle autour de moi. Mais pour moi mon bail court toujours... Puis je demander à un juge l'annulation du bail pour revenir sur le bail initial ?

Par **nihilscio**, le **08/12/2022** à **00:39**

[quote]
Un bail ne se termine que par un congé, ici, il n'y a pas eu de congé pour le premier bail, donc il est encore valide.[/quote]
C'est le cas le plus fréquent mais ce n'est pas le seul.

Dans le cas présent il y a eu novation telle que définie à l'article 1329 du code civil.

La novation remplace un contrat par un nouveau.

Ce qui est envisageable est la contestation du nouveau bail au motif de l'erreur, si le locataire fait établir que le nouveau propriétaire lui a fait croire qu'il y avait obligation à conclure un nouveau bail après changement de propriétaire. C'est à l'appréciation souveraine du juge.

Par **Lag0**, le **08/12/2022** à **08:06**

[quote]
Dans le cas présent il y a eu novation telle que définie à l'article 1329 du code civil.

La novation remplace un contrat par un nouveau.

[/quote]
C'est impossible en matière de bail...

Je me souviens très bien d'une jurisprudence. Un couple de concubins avaient un bail aux 2 noms. Monsieur est parti sans donner congé. Madame a demandé au bailleur de refaire le

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

bail avec elle seule. Le bailleur a accepté. Plus tard, Monsieur est revenu et a revendiqué être locataire en titre, premier bail faisant foi. La cour lui a donné raison, au motif qu'il n'avait pas dénoncé le premier bail et que celui-ci était toujours valide.

Par **Mini38**, le **08/12/2022** à **09:01**

Je vous remercie pour vos réponses. J'ai pris rdv avec une juriste de l'anil. Je vais voir comment régler la situation au mieux.

Je vous souhaite une bonne journée

Par **morobar**, le **08/12/2022** à **09:43**

Bonjour,

Les dispositions de la loi de 89 sont d'ordre public.

La vente "occupée" est décrite dans l'article 15.

Alors tous les papiers signés, nouveau bail....sont destinés à alimenter la poubelle.

Par **nihilscio**, le **08/12/2022** à **10:06**

[quote]
Je me souviens très bien d'une jurisprudence. Un couple de concubins avaient un bail aux 2 noms. Monsieur est parti sans donner congé. Madame a demandé au bailleur de refaire le bail avec elle seule. Le bailleur a accepté. Plus tard, Monsieur est revenu et a revendiqué être locataire en titre, premier bail faisant foi. La cour lui a donné raison, au motif qu'il n'avait pas dénoncé le premier bail et que celui-ci était toujours valide.

[/quote]
Dans cette jurisprudence il n’est certainement pas écrit qu’en matière de bail, la novation est impossible. Cela n'aurait pas de sens. D’ailleurs un avenant est une novation.

L’explication est tout simplement que le bail ayant été signé à deux, il ne pouvait être modifié qu'à deux. On en reste aux principes de base : pour que le contrat soit valide, il faut le consentement de toutes les parties. M n'avait pas donné son congé et Mme n'avait pas fait constater judiciairement l’abandon du logement avant de s’entendre seule avec le bailleur. C'est tout.

Par **nihilscio**, le **08/12/2022** à **10:19**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[quote]
Les dispositions de la loi de 89 sont d'ordre public.

[/quote]
Je n'ai pas dit le contraire.

[quote]
La vente "occupée" est décrite dans l'article 15.

[/quote]
Je n'ai pas dit le contraire.

[quote]
Alors tous les papiers signés, nouveau bail....sont destinés à alimenter la poubelle.

[/quote]
Ce n'est pas parce que la loi de 1989 est d'ordre public et que la vente occupée est prévue à l'article 15 qu'il est interdit aux deux parties de s'entendre sur un nouveau bail. Cela s'appelle la liberté contractuelle et c'est un principe de base.

A quel endroit de la loi du 6 juillet 1989 est-il inscrit qu'il est interdit au bailleur et au locataire de se mettre d'accord sur une nouvelle rédacion du bail ? C'est ce qu'on appelle généralement un avenant. Je ne savais pas que les avenants étaient destinés à la corbeille.

Par **Mini38**, le **08/12/2022** à **10:30**

Mais là c'est pas vraiment un avenant, puis qu'il m'a dis qu'il fallait faire un nouveau bail, en a profité pour augmenter mon loyer de 50€ et baisser mes charges d'autant. De plus dans son bail il n'y a pas de DPE, pas de superficie, ni description du logement...

Par **Mini38**, le **08/12/2022** à **10:33**

Et aujourd'hui, il veux augmenter le loyer de 10€/mois sans aucunes raisons a partir du 1er janvier. C'est ce qui m'a fait me renseigner et découvrir que tout est bizarre depuis qu'il a acheté le logement. Tout allait très bien avant

Par **Lag0**, le **08/12/2022** à **11:29**

[quote]
A quel endroit de la loi du 6 juillet 1989 est-il inscrit qu'il est interdit au bailleur et au locataire de se mettre d'accord sur une nouvelle rédacion du bail ? C'est ce qu'on appelle généralement un avenant. Je ne savais pas que les avenants étaient destinés à la corbeille.

[/quote]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

C'est bien ce que je disais plus haut, un avenant est possible, un avenant fait référence au bail en cours et le modifie.

Mais un nouveau bail, sans référence à l'ancien, ce n'est pas valable dans la mesure où l'ancien bail continue à porter ses fruits. Seule solution à mon sens serait que le nouveau bail indique dès le début "annule et remplace le bail du xxx". Sinon on se retrouve bien avec 2 baux valables et l'antériorité doit alors être prise en compte.

Par **nihilscio**, le **08/12/2022** à **12:35**

Quand on signe en bas d'un contrat, cela veut dire qu'on est d'accord. Quand les deux parties sont d'accord, le contrat est formé et fait la loi entre les parties. Quand on n'est pas d'accord, il ne faut pas signer.

Un nouveau contrat se substitue à l'ancien. Ce n'est pas l'ancien qui prévaut. C'est au contraire le plus récent. C'est ce qui résulte de l'article 1329 du code civil. La loi du 6 juillet 1989 ne dit pas que l'article 1329 du code civil ne s'applique pas. Donc il s'applique.

La mention à l'ancien contrat peut très bien être implicite.

La seule façon de s'en sortir est de plaider devant le juge : « Il m'a embrouillé l'esprit, il a abusé de ma naïveté, en réalité, je n'étais pas d'accord. » Cela peut marcher. Mais ce n'est pas certain. C'est laissé à l'appréciation souveraine du juge.

Il faut plaider sur des motifs de fond susceptibles de convaincre le juge et non sur des motifs de forme que la loi n'impose pas.

Par **Lag0**, le **08/12/2022** à **13:15**

Désolé, mais je ne vous suis toujours pas.

Si rien ne vient mettre fin au premier bail, il continue.

En aucun cas, le nouveau bail ne peut se substituer à l'ancien si cette mention y est absente.

Par **nihilscio**, le **08/12/2022** à **14:18**

[quote]*Si rien ne vient mettre fin au premier bail, il continue.*[/quote]
Le nouveau bail met fin au premier : article 1329 du code civil.

[quote]*En aucun cas, le nouveau bail ne peut se substituer à l'ancien si cette mention y est absente.*[/quote]
Cette affirmation ne repose sur rien.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Maintenant, si vous y tenez, jetez le code civil à la corbeille et inventez vos propres lois. Pensez ce que vous voulez. J'ai répondu à la question posée, je n'ai plus rien à dire.

Par **Mini38**, le **08/12/2022** à **18:19**

Merci pour vos réponse. Du coup on va lui demander gentillement par lettre AR de faire un avenant pour mettre le bail en accord avec l'ancien bail et s'il refuse on portera l'affaire au tribunal. J'espere ne pas en arriver là ^^

Merci pour le temps que vous m'avez accordé. Bonne soirée à tous :)

Par **morobar**, le **09/12/2022** à **09:32**

[quote]
Du coup on va lui demander gentillement par lettre AR de faire un avenant pour mettre le bail en accord avec l'ancien bail

[/quote]
Mieux vaut peut-être lui demander de ne rien f aire du tout et de continuer le bal qui reste parfaitement valide./

Par **nihilscio**, le **09/12/2022** à **09:37**

[quote]
... le bal qui reste parfaitement valide.[/quote]

Le premier vous voulez dire ?

Pourrait-on savoir pourquoi c'est le premier qui est valide et non le second ?

Le bon sens et le code civil disent que c'est le plus récent qui prime sur le plus ancien.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés