



Bail verbal et vente de la maison

Par **jojo62**, le **07/07/2009** à **10:55**

Bonjour,
locataire depuis 01/03/2000, la propriétaire decedee, le futur aquereur veut augmenter le loyer a500€ je paie 235€et je gagne 600€ de revenus par mois on m'a dit que j'avais la loi 1948 mais je ne sais pas qu'est-que-c'est? quels sont mes droits .merci d'avance

Par **Marion2**, le **07/07/2009** à **11:31**

Bonjour,

[citation]La crise du logement consécutive à la Seconde Guerre mondiale a obligé les autorités à prendre des mesures contre la flambée des loyers en les fixant par décret. C'est l'objet de la loi du 1er septembre 1948. Elle est applicable aux immeubles construits antérieurement à cette date principalement dans des communes de plus de 4 000 habitants.

La loi Méhaignerie du 23 décembre 1986 a prévu qu'aucune nouvelle location ou relocation de locaux devenus vacants ne peut être soumise à cette loi. Elle a par ailleurs aménagé des dispositions de « sortie » de plusieurs catégories de logements qui y étaient soumis.

Le nombre des locations encore soumises à la loi de 1948 a donc considérablement réduit : elles sont estimées à environ 200 000 en France. Mais ne cherchez pas, vous n'en trouverez plus. Ces logements, très prisés, ont la particularité d'être favorables au locataire du fait d'un loyer réglementé généralement très bas (surface corrigée) et du droit au maintien dans les lieux.

La surface corrigée

Le loyer d'une location soumise à la loi de 1948 est fixé réglementairement en fonction de sa

surface corrigée. Elle correspond à la surface réelle, pondérée par les éléments d'équipement installés par le propriétaire.

Le calcul prend également en compte des normes de confort et d'habitabilité déterminant plusieurs catégories de logement et, pour chacune de ces catégories, un prix au mètre carré. Le loyer est alors obtenu en multipliant la surface corrigée par le prix du logement au mètre carré.

Au 1er juillet de chaque année, un décret fixe le taux d'augmentation des loyers soumis à ce régime dérogatoire.

Le droit au maintien dans les lieux

Les baux établis sous le régime de la loi de 1948 sont en général à durée indéterminée et sont, comme tous les autres baux régis par le Code civil, transmissibles par héritage. Le propriétaire peut toutefois donner congé pour mettre un terme à cette transmissibilité : avec ce « congé de pure forme », le locataire reste titulaire d'un droit au maintien dans les lieux. Ce droit se transmet, en cas de décès, mais uniquement au conjoint, ainsi qu'aux ascendants et aux enfants mineurs vivant avec le locataire depuis plus d'un an.

Le locataire peut en outre perdre ce droit dans les cas suivants :

- si un jugement d'expulsion a été prononcé envers le locataire, notamment pour non paiement du loyer ;*
- si le logement n'est pas effectivement occupé plus de 8 mois dans l'année ;*
- si le logement n'est pas suffisamment occupé (ex : 1 personne dans un 4 pièces) ;*
- en cas d'expropriation ou d'insalubrité des locaux ;*
- si le locataire dispose par ailleurs d'un logement correspondant à ses besoins ;*
- si le locataire dispose d'un logement de fonction ;*
- si le locataire se voit attribuer un logement HLM.*

[/citation]