



Changement de propriétaire, quels sont mes droits?

Par **shenin**, le **07/03/2011** à **12:59**

Bonjour,

Je suis en location depuis environ 2 ans 1/2 et l'appartement que je loue a été vendu. Le nouveau propriétaire souhaite me faire signer d'ores et déjà un nouveau bail alors que le miens expire en Juin prochain.

Mes questions:

- 1/ suis-je obligé de signer un nouveau bail maintenant?
- 2/ si je n'y suis pas obligé, je suppose qu'il peut quand même augmenter le loyer?
- 3/ qu'en est-il de ma caution versée à l'ancien propriétaire?
- 4/ pour la signature du nouveau bail, ais-je le choix de ne pas adhérer aux nouvelles conditions? dans ce cas quelle est la démarche officielle et les conditions pour quitter le logement?

Merci d'avance pour votre aide.

Cordialement.

SH

Par **mimi493**, le **07/03/2011** à **13:56**

[citation]1/ suis-je obligé de signer un nouveau bail maintenant?[/citation]

non, ni maintenant, ni demain. L'ancien bail continue

Article 3 de la loi de 89

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social, ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

[citation]2/ si je n'y suis pas obligé, je suppose qu'il peut quand même augmenter le loyer?[/citation]

Pas plus que l'augmentation normale par indexation annuelle contenue dans le bail. S'il voulait augmenter plus au terme du bail, il aurait fallu vous en faire la proposition par LRAR au moins 6 mois avant le terme du bail (visiblement c'est trop tard) et vous pouviez soit de ne pas répondre soit refuser. Il devrait alors saisir une commission départementale et prouver que le loyer est sous-évalué.

[citation]3/ qu'en est-il de ma caution versée à l'ancien propriétaire? [/citation]
Le dépôt de garantie.

Article 22 de la loi de 89

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

Par **shenin**, le **07/03/2011** à **14:33**

Merci beaucoup,
J'appréhendais un peu, n'ayant pas encore fais face à ce type de situation, mais je suis rassuré et informé, maintenant.

Merci beaucoup pour votre aide
Cordialement,