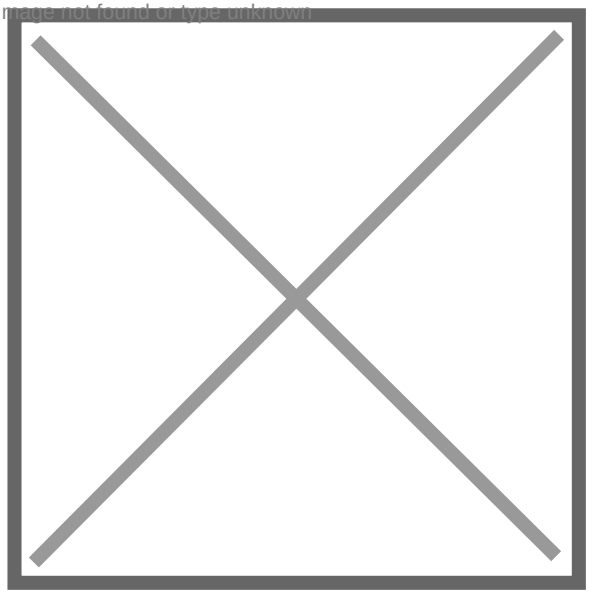
Image not found or type unknown



Facturation de renouvellement de bail

Par **thibthib902**, le **03/10/2009** à **15:16**

Bonjour,

Je vous contacte en espérant très fort avoir une réponse rapide... Voilà, je suis locataire d'un appartement dans paris, bail de 3 ans classique, renouvelable tacitement. Il s'agit d'un appartement vide (par opposition à meublé qui je crois n'utilise pas les même baux). J'ai reçu par courrier classique 6 mois avant la fin de mon bail un nouveau feuillet à rajouter pour le renouvellement de mon bail, et du coup, le bailleur (une agence) me facture les frais de renouvellement pour 92 euros.
L'avenant au bail est une phrase m'imposant de ne pas changer de fournisseur d'accès à l'énergie sans en demander l'autorisation écrite au bailleur.

Ma question est donc la suivante:
Est-ce légal de m'imposer ce changement dans mon bail et de me le facturer? Je veux dire, puisqu'il est tacitement reconductible, je ne vois pas pourquoi je devrais payer pour me retrouver moins libre....
D'après ce que j'ai vu sur internet, si l'on veut imposer quelque chose au locataire, il faut le faire avec lettre A/R, ce qui n'était pas le cas. Mais il me semble qu'il y a de l'abus de me facturer cela. Il me semblait qu'une fois le bail signé, il était gratuitement reconductible, sauf dans le cas de changement tels qu'une augmentation du loyer liée à une explosion des prix dans le voisinage, un rajout ou retrait de nom sur le bail, etc.....

Une deuxième question : si je dois payer ce nouveau bail, suis-je en droit d'exiger de récupérer un des 2 mois de caution que j'avais donné à l'époque? En effet, si le bail change, je me dis qu'il doit faire appliquer la loi passée sur le dépôt de garantie, à savoir le passage de 2 à 1 mois de loyer sans charge...

J'espère sincèrement avoir une réponse rapide.

Merci d'avance

Par **fabienne034**, le **04/10/2009** à **09:21**

Bonjour,

c'est illégal de vous imposer un avenant même s'il est pour un propriétaire très important

Il est encore plus illégal de vous imposer le paiement d'un nouveau bail alors que le bail doit continuer automatiquement.

Pour tout savoir sur le droit au bail

http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm

Vous pouvez en effet négocier la signature du nouvel avenant contre le REMBOURSEMENT D'UN MOIS DE CAUTION

Par **nanardo**, le **05/10/2009** à **13:19**

Bonjour,

ma première réponse va dans le même sens que Fabienne mais elle est formulée autrement:
Rien ni personne ne vous oblige à accepter une modification ou renégociation de votre contrat de location, c'est la loi.
En locataire confiante et correcte, vous êtes tombée dans le panneau. En fait c'est vous qui avez, innocemment, demandé et négocié une modification du bail en retournant le formulaire au gestionnaire. Donc comme cela est précisé dans votre contrat de location vous êtes redevable d'honoraires auprès de ce gestionnaire quelque peu "malhonnête" Pas grand chose à faire, à part de la publicité négative en dévoilant le nom de ce gestionnaire peu scrupuleux sur ce forum, si cela n'est pas contraire à la charte d'Experatoo.

Pas très d'accord avec la façon de voir de Fabienne sur le REMBOURSEMENT D'UN MOIS DE CAUTION.
De façon plus incertaine(qui ouvre à vérification), je pense qu'il s'agit légalement d'un nouveau bail avec notamment pour effet qu'il doit obligatoirement être mis à jour avec la législation sur les baux à la date de la mise place de ce « nouveau » bail. Donc si le dépôt de garanti était déjà passé à un mois, le bail aurait du être modifié en ce sens. Le gestionnaire serait alors en faute.

Bon courage à thibthib902

Par **thibthib902**, le **05/10/2009** à **14:22**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci Fabienne et Nanardo,

Juste pour information, je n'ai que reçu ce courrier (et son rappel, toujours en courrier simple) et je n'y ai pas encore répondu, je n'ai donc rien signé. Du coup, si je comprends bien, et c'est bien ce qu'il me semblait, je suis bien en droit de refuser cette modification de mon bail.

Je vais donc faire savoir à mon bailleur (ne sachant pas si j'ai le droit de citer son nom sur le site, je me tairai afin que mon message puisse profiter à d'autres locataires abusés) par courrier que je refuse le changement de bail. Par contre, j'aurais vraiment aimé avoir un article de loi à lui citer histoire de lui faire comprendre que je ne suis ni un imbécile (et oui Nanardo, je suis un homme!!!), ni une vache à lait.

En prime, d'après ce que j'ai pu lire sur le lien envoyé par Fabienne, le fait que l'on m'impose d'avoir l'autorisation express de mon propriétaire pour changer de fournisseur d'accès à l'énergie est tout à fait illégal. En effet, je site : "Depuis juillet 2007, Le locataire peut changer de fournisseur d'électricité sans que le bailleur ne puisse s'y opposer. Attention aux clauses qui interdisent abruptement au locataire de le faire. Elles seront considérées par les juridictions comme des clauses abusives puisque depuis le 1er janvier 2008, le locataire peut retourner vers EDF qui redeviendra le fournisseur du logement dans un délai de six mois après sa demande. Nos modèles prévoient une clause qui permet au propriétaire de demander au locataire de reprendre EDF au moment de son départ. ". Du coup, il s'agit bien d'une clause abusive. Hélas encore, pas d'article de loi mais juste une jurisprudence, donc rien de concret à citer dans mon courrier.

Alors si vous êtes ENCORE plus sympathique que vous ne l'avez été, pouvez-vous me donner (s'il vous plait s'il vous plait s'il vous plait!) un article de loi précis à citer?

Merci pour tout

Thibault

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés