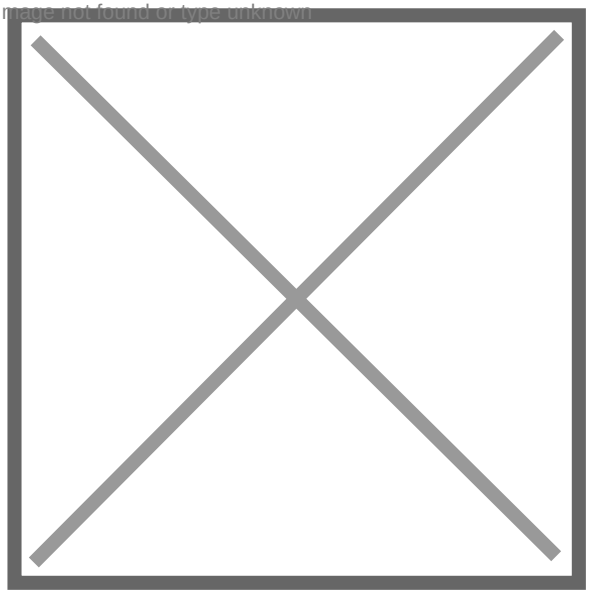
Image not found or type unknown



Nouveau bail avec hausse de loyer

Par **maya1971**, le **30/09/2017** à **22:39**

Bonsoir
J'ai actuellement un bail annuel (location vide). Mon propriétaire doit prochainement me faire un bail de 6 ans mais il veut aussi me faire une hausse de loyer de 20 %. Il part du principe que c'est un nouveau bail donc il fait comme si c'était un nouveau locataire donc hausse de loyer...Alors que ça fait des années que je loue ce logement...Ma question est : Est ce qu'il a le droit d'appliquer une hausse aussi importante ? Je ne trouve nulle part des textes sur ce sujet..Je précise que j'habite une zone "non tendue".
Merci

Par **Tisuisse**, le **01/10/2017** à **07:39**

Bonjour,

Vous n'avez pas à signer un nouveau bail puisque, le propriétaire n'ayant pas mis fin au bail actuel selon les formes et délais prévus par la loi, votre bail est automatiquement reconduit pour 3 ans. Cela s'appelle "la tacite reconduction".

Par **morobar**, le **01/10/2017** à **08:17**

Bonjour,
[citation]Je ne trouve nulle part des textes sur ce sujet[/citation]
Hé bien vous ne cherchez pas bien loin, c'est cette fameuse loi du 06/07/1989 - d'ordre public

- qui au passage, évoque et définit la notion de zone tendue.
ici:
https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006069108&dateTexte=vig
Le bail vide de 1 an n'existe pas sauf évènement (art.10 loi de 89), classiquement de 3 ans sauf pour les bailleurs "personnes morales" comme les bailleurs sociaux, offices HLM...

Par **Lag0**, le **01/10/2017** à **09:29**

[citation]J'ai actuellement un bail annuel (location vide). Mon propriétaire doit prochainement me faire un bail de 6 ans mais il veut aussi me faire une hausse de loyer de 20 %.[/citation]
Bonjour,
Il va falloir en dire plus...
Ce logement est-il votre résidence principale ? Si oui, un bail "annuel" en location vide est illégal.
La loi 89-462 étant d'ordre public, elle s'impose, toutes les clauses du bail qui y seraient contraires sont réputées non écrites. Votre bail est donc un bail de 3 ans avec tacite reconduction si le bailleur est une personne physique et 6 ans si c'est une personne morale.
Il n'y a aucune raison de signer un nouveau bail. Ce bail entrerait, de toute façon, en concurrence avec l'actuel qui continuerait d'exister !
Quelle raison invoque votre propriétaire pour ce nouveau bail ?
En revanche, si l'on ne parle pas de votre résidence principale, tout ceci n'est plus vrai...

Edit : je viens de relire cet ancien sujet :
http://www.experatoo.com/locataires-locations/reevaluation-loyer-maison-communale_83537_1.htm#.WdCZVTVpHDc
Est-ce la même location ? Car là, vous parlez d'un bail classique de 3 ans ???

Par **morobar**, le **01/10/2017** à **09:37**

Si tel est le cas, d'un logement communal, il va falloir examiner son statut qui le place sous la loi de 89 ou qui au contraire en exclue l'application.
Voir ici:
http://www.maires-aveyron.fr/extranet/documents/document.php?ID=201

Par **maya1971**, le **01/10/2017** à **21:34**

Bonsoir
Merci pour vos réponses.. oui c'est mon habitation principale et c'est un logement communal le même pour lequel j'avais posé une question en 2011.. finalement en 2011 le maire avait abandonné l'idée de faire une augmentation.. je pensais à l époque avoir un bail de trois ans mais j avais mal lu..c'était un bail oui qui partait pour 3 années complètes mais qui ensuite devenait annuel et était reconductible annuellement.. et récemment, me rendant compte que ce bail n était pas réglementaire et que ce n est plus le même maire je lui ai demandé un bail

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

conforme..il m a dit que c est 6 ans..

Par **nihilscio**, le **01/10/2017** à **22:15**

Bonjour,

Il y aurait peut-être lieu de vérifier si votre logement appartient au domaine public ou au domaine privé de la commune. Si c'est le domaine public, il ne peut y avoir de bail, seulement une convention d'occupation précaire, ce qui ne semble pas être le cas. Si c'est le domaine privé, le logement est soumis au droit commun de la loi du 6 juillet 1989 et le bail est obligatoirement d'une durée minimale de six ans et tacitement reconductible.

Par **Tisuisse**, le **02/10/2017** à **06:16**

Sauf erreur, même dans le domaine public un bail pour un logement vide, type HLM, donc domaine public, est d'une durée de 3 ans (et non 6 ans) renouvelables par tacite reconduction.

Par **morobar**, le **02/10/2017** à **08:54**

[citation]Sauf erreur, même dans le domaine public un bail [/citation]
Hélas l'erreur est bien présente.
Il ne peut y avoir de bail portant sur le domaine public.
Nulle part et jamais.
Uniquement des convention précaires d'occupation et révocables à tout moment sous le vocable AOT.
Ce caractère de révocabilité n'est pas compatible avec la loi de 1989.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés