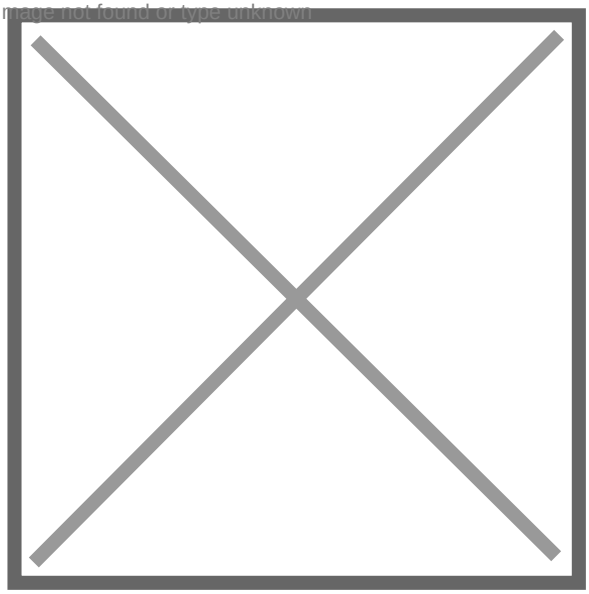
Image not found or type unknown



Pas d'exemplaire de mon bail depuis 10 ans

Par **Marie-Salomé**, le **24/03/2023** à **02:56**

Bonsoir. Je n'ai toujours pas l'exemplaire de mon bail signé il y a 10 ans avec mon propriétaire. Je le lui ai réclamé plusieurs mais il me menace de m'expulser en vendant la maison "si je lui cherche des histoires". Pour ne pas m'éloigner de ma Maman de 89 ans, je serre les dents mais je n'en peux plus. Il augmente le loyer mais j'ignore sur quelle date il se base. Par recommandé il mentionne un bail signé le 1*.01.2010, ce qui est faux ! Que puis-je faire svp ?

Par **nihilscio**, le **24/03/2023** à **10:14**

Bonjour,

C’est très simple.

Après une mise en demeure restée infructueuse et une tentative de conciliation, vous saisissez le juge du contentieux de la protection (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783) pour demander un bail écrit.

Une telle demande est prévue à l’article 3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Une révision du montant des loyers n’est licite que si elle est stipulée dans le bail (article 17-1). Comme vous n’avez pas de bail écrit, le propriétaire ne peut exiger aucune révision.

Il peut effectivement résilier le bail en vous donnant congé pour vente, un tel congé vous donnant un droit de préemption pour acheter le logement (article15).

Par **Lag0**, le **24/03/2023** à **10:29**

Bonjour,

Il y a bien un bail écrit puisque Marie-Salomé dit l'avoir signé.

Le bailleur dira qu'elle a perdu son exemplaire...

Par **nihilscio**, le **24/03/2023** à **10:32**

Cela revient au même.

Le locataire veut une copie du bail.
Le bailleur refuse.
Le locataire saisit le tribunal en vue d'obtenir un bail écrit.
Le bailleur répond en défense qu'il y a déjà un bail écrit et en apporte la preuve en fournissant la copie demandée.

Affaire terminée.

Par **Lag0**, le **24/03/2023** à **10:44**

[quote]
Le locataire saisit le tribunal en vue d'obtenir un bail écrit.

[/quote]
Bah non, sa demande doit être une copie du bail puisqu'il existe déjà.

Par **Marie-Salomé**, le **24/03/2023** à **12:29**

Bonjour et merci. Donc, le propriétaire ne veut pas me donner mon exemplaire du bail mais peut vendre la maison et m'expulser !!! Mais il y a des dates et des délais à respecter, comment puis-je connaitre la date de début et de fin de mon bail si je n'ai pas d'exemplaire ? Si je lui redemande mon bail, il va se mettre en colère et me menacer. Mon bail cache-t-il quelque chose que je ne devrais pas connaitre ? Pourquoi refuse-t-il de me donner ce document officiel ? Le 1er bail que j'ai signé pour cette même maison a été fait par agence au nom du propriétaire et du mien, loyer chargés comprises. Puis, il a voulu refaire un bail sans passer par l'agence, bail que nous avons signé mais qu'il a emporté en me promettant de m'envoyer un double. A ce jour, j'ignore si mon loyer est charges comprises ou non, mais chaque année je paie 150 euros d'ordures ménagères en plus du loyer. Et je n'ai aucun moyen de savoir si je paie 2 fois les charges. Je voudrais que cela se passe à l'amiable pour ne pas quitter mon domicile, j'ai toute ma famille proche et ma Maman qui a 89 ans.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **24/03/2023** à **14:07**

[quote]Puis, il a voulu refaire un bail sans passer par l'agence, bail que nous avons signé mais qu'il a emporté en me promettant de m'envoyer un double[/quote]

Rien ne vous obligeait à signer un nouveau bail. Le précédent était peut-être plus favorable pour vous et plus conforme à la lagislation. Mais ce qui est fait est fait.

Le nouveau bail ne vous est pas opposable tant que vous n'en n'avez pas reçu un exemplaire signé de votre main comme en dispose l'article 1375 du code civil :

L'acte sous signature privée qui constate un contrat synallagmatique ne fait preuve que s'il a été fait en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, à moins que les parties ne soient convenues de remettre à un tiers l'unique exemplaire dressé.

Chaque original doit mentionner le nombre des originaux qui en ont été faits.

Celui qui a exécuté le contrat, même partiellement, ne peut opposer le défaut de la pluralité d'originaux ou de la mention de leur nombre.

Cela vous permet d'exiger un exemplaire, devant le tribunal si nécessaire.

Quand vous l'aurez reçu, vous regarderez s'il est conforme à la législation et, s'il ne l'est pas, exiger qu'il soit modifié pour devenir conforme comme à l'article 3 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 : *Chaque partie peut exiger de l'autre partie, à tout moment, l'établissement d'un contrat conforme au présent article*.

Vous pouvez saisir le tribunal afin qu'il fasse droit à deux demandes : 1° obtention d'un exemplaire et 2° exiger un contrat conforme à la loi.

En attendant, vous pouvez vous en tenir au premier bail si vous l'avez encore. De toute façon, le nouveau bail venant à la suite du premier, la date d'entrée dans le logement est celle inscrite dans le premier bail.

[quote]
Pourquoi refuse-t-il de me donner ce document officiel ?[/quote]
Peu importe. Il n'y a pas forcément de logique. Ce peut être tout simplement le plaisir de nuire. Il est visiblement de mauvaise foi, inutile de chercher plus loin.

<u>Loyer charges comprises</u>

Si c'est un meublé, c'est autorisé : article 25-10 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Si c'est un logement vide, c'est illégal : article 23.

[quote]
le propriétaire ne veut pas me donner mon exemplaire du bail mais peut vendre la maison et m'expulser[/quote]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Il peut donner congé pour vente mais dans les conditions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Il ne peut pas faire n'imprte quoi.

Par **Marie-Salomé**, le **24/03/2023** à **14:52**

Mon logement a été loué vide.

Par **nihilscio**, le **24/03/2023** à **17:02**

Je reviens sur les charges comprises. En fait, pourquoi pas ? Le bailleur renonce à récupérer les charges locatives. Après tout, c'est son droit.

Ce qui est illicite, sauf pour les meublés, est d'ajouter au loyer un forfait de charges.

Par **Marie-Salomé**, le **24/03/2023** à **18:09**

Bonsoir, J'ai dû mal m'exprimer, mon 1er bail signé est "charges comprises", mais il me fait payer quand même chaque année environ 150 euros de charges en plus !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés