



Premier année de location est fini; le bail est il reconductible

Par **Katherine Coleridge**, le **01/03/2010** à **19:31**

Bonjour,

J'habite dans une maison F4 cela fait justement un an. Le propriétaire me dit que le bail est automatiquement reconductible pendant 3 ans. Est-ce que c'est vrai?

-A-t-il le droit d'augmenter le loyer?

-A-t-il le droit de de modifier le contrat de location. IL a construit 3 petites maison mais la mienne a un grand parking; il dit que ce parking est pour garer les voitures des autres et lui même a laissé sa voiture en panne depuis déjà 6mois, rien de cela est précisé dans le bail et le parking c'est seulement une allée très large. Ce n'est pas non plus un parking proprement dit. Que peux-je faire?

Par **SANDRA**, le **01/03/2010** à **19:59**

Bonjour,

Est-ce un bail soumis à la loi de 1989 ou code civil (meublé) ?

Si loi de 89, la durée initiale est de 3 ans (6 ans si votre bailleur est une personne morale) , sauf clause précisant de manière explicite les raisons de la durée réduite.

Si le bail est sous la loi de 1989 et n'est pas , à échéance, dénoncé par le Bailleur pour vente, reprise ou faute du locataire, il se reconduit effectivement automatiquement pour la même durée que celle initialement stipulée au contrat, donc 3 ans en principe.

Le contrat stipule en général que le loyer est révisé chaque année à la date anniversaire, en fonction de l'IRL (sur le site de l'INSEE vous pouvez trouver les indices). Le contrat le mentionne en général.

Pour le parking, tout dépend encore de ce qui est prévu au contrat dans la désignation et la jouissance des lieux. Donc difficile de vous répondre sans le lire. Pour éclaircir la situation, si rien n'est stipulé au contrat, je vous conseille d'écrire à votre bailleur en précisant ce que vous voudriez et essayer de rédiger un avenant à ce sujet dès que vous serez d'accord. Au moins comme ça, votre situation sera claire.

Cordialement.