



## Questions renouvellement de bail svp

Par **antoinejazz**, le **26/11/2013** à **13:52**

Bonjour à tous,

Je suis locataire d'un logement dont le bail s'est normalement terminé au 01/08/2013.

Aujourd'hui en date du 26/11/2013, mon propriétaire me dit qu'il faut faire un nouveau bail étant donné que l'ancien est terminé.

De ce que je me suis renseigné sans congé 6 mois avant la fin du bail par le bailleur, celui-ci est renouvelé automatiquement sans démarche nécessaire par le bailleur ou le locataire.

Le bailleur peut donc me redonner un nouveau bail papier s'il le souhaite mais celui-ci s'est de toute façon reconduit automatiquement pour 3 ans le 01/08/2013 ?

Ensuite je comprends que:

- Une indexation était prévue dans le bail, je comprends que le bailleur peut donc au maximum exiger une indexation rétroactive mais sur une durée maximale de 5 ans.

Je note qu'une augmentation de loyer s'il estime que le loyer est sous le loyer moyen des logements de même type ne me semble pas possible car devant faire preuve par le bailleur de proposition au locataire six mois au moins avant la fin du bail qui est maintenant passé et il ne pourrait donc le faire que 6 mois avant le 01/08/2016 fin du nouveau bail automatiquement reconduit ?

A vous lire.

Merci.

-

Par **cocotte1003**, le **26/11/2013 à 18:33**

Bonjour, un bail en non meublé se renouvelle automatiquement tant que le bailleur ne vous donne pas congé pour un motif bien spécifique comme vente ou logement pour un membre de sa famille ou lui même... Pas besoin de signer des papiers, vous refusez. L'indexation étant prévue sur votre bail, le propriétaire peut vous la rappeler sur les 5 dernières années si vous ne l'avez pas faite. C'est normalement aux locataires de l'appliquer à la date prévue sur votre bail, en général c'est la date anniversaire ou au 1 janvier. L'indexation est calculée par l'État, vous la trouverez sur internet. Si le loyer est sous évalué, le bailleur pourra le changer à la signature d'un nouveau bail uniquement sauf cas de travaux bien spécifiques définis dans la loi Borlo, cordialement

Par **Lag0**, le **26/11/2013 à 20:04**

Bonjour,

[citation]- Une indexation était prévue dans le bail, je comprends que le bailleur peut donc au maximum exiger une indexation rétroactive mais sur une durée maximale de 5 ans. [/citation] Pas tout à fait. La mise à niveau du loyer n'est pas limitée dans le temps. Ainsi, dans le cas d'un loyer qui n'aurait pas été indexé depuis 20 ans (clause d'indexation valide au bail bien entendu), le bailleur est en droit de le recalculer aujourd'hui à la valeur qu'il devrait être s'il avait suivi toutes les indexations et pas seulement celles des 5 dernières années. En revanche, c'est pour réclamer les arriérés qu'il y a une limitation sur 5 ans puisque les dettes locatives se prescrivent sur 5 ans.

[citation]Si le loyer est sous évalué, le bailleur pourra le changer à la signature d'un nouveau bail uniquement sauf cas de travaux bien spécifiques définis dans la loi Borlo[/citation]

Non, la loi 89-462, dans son article 17C, prévoit la possibilité de réévaluer les loyers manifestement sous évalués, mais en suivant une procédure bien précise :

[citation]c) Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent c, il ne peut donner congé au

locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions des alinéas du présent c et mentionne le montant du loyer ainsi que la liste des références ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties saisit la commission de conciliation.

A défaut d'accord constaté par la commission, le juge est saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer éventuellement révisé. Le contrat dont le loyer est fixé judiciairement est réputé renouvelé pour la durée définie à l'article 10, à compter de la date d'expiration du contrat. La décision du juge est exécutoire par provision.

La hausse convenue entre les parties ou fixée judiciairement s'applique par tiers ou par sixième selon la durée du contrat.

Toutefois, cette hausse s'applique par sixième annuel au contrat renouvelé, puis lors du renouvellement ultérieur, dès lors qu'elle est supérieure à 10 p. 100 si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant du d ci-dessous s'applique à chaque valeur ainsi définie.[/citation]