



Renouvellement de bail ,non fourni

Par **Callanques99**, le 13/07/2014 à 06:04

Bonjour,

Je suis locataire depuis l'année 2005/ a ce jour, mon propriétaire ne m'as jamais renouvelé le bail, de trois ans. Il parle depuis quelques temps de vouloir me faire partir, prétextant que il voudrait augmenter le loyer d'une centaine d'euros, chose qu'il ne peut faire avec moi, a part, celui qui suit l'indice des prix chaque Année. Quelle démarche dois-je entreprendre, car je pense ,sauf erreur de ma part, qu'il doit me rétablir un bail pour être en règle a nouveau , envers sa locataire,

Je suis très inquiète, car j'ai presque 70 ans, et n'ai pas du tout envie de partir.
Cordialement, et merci, de me répondre,

Par **Lag0**, le 13/07/2014 à 10:42

Bonjour,

Un bail pour location vide à titre de résidence principale du locataire est d'une durée de 3 ans (si bailleur personne physique) avec tacite reconduction. Cela signifie qu'à chaque échéance de 3 ans, le bail se reconduit automatiquement sans qu'il n'y ait rien à faire. Il n'y a aucun renouvellement à signer !

Pour ce qui est d'une hypothétique augmentation du loyer, c'est possible si le loyer actuel est véritablement sous-évalué par rapport aux loyers pratiqués aux alentours pour un bien comparable.

[citation]II. ? Dans les zones où ne s'applique pas l'arrêté mentionné au I de l'article 17, 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 aux cinquième et sixième alinéas du I du présent article.

Lorsque le bailleur fait application des dispositions du présent II, il ne peut donner congé au locataire pour la même échéance du contrat.

La notification reproduit intégralement, à peine de nullité, les dispositions du présent II 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 départementale 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 % si le premier renouvellement avait une durée inférieure à six ans.

La révision éventuelle résultant de l'article 17-1 s'applique à chaque valeur ainsi définie.[/citation]