



Nouveau contrat en cours de bail

Par zoui

Bonjour,

J'espère que vous pourrez m'aider.

Je vous explique ma situation , j'espère pouvoir trouver de l'aide.

En effet j'ai emménagé dans mon appartement (meublé colocation) le 01/02/2021. La durée de mon bail étant de 1 an. Le 01/02/2022 date de fin de mon bail , les propriétaires m'ont dit par message que le contrat était renouvelé tacitement. Or vers la mi avril ils m'expliquent qu'ils veulent changer de contrat . En lisant le nouveau contrat je constate qu'il me désavantage sur bien des aspects et les avantages énormément à savoir :

- les charges dans mon contrat initiales sont forfaitaires, aujourd'hui ils veulent me facturer au réel
- pas le droit aux animaux (nouveau contrat)
- augmentation du loyer chaque année (nouveau contrat)
- entretien des appareils de chauffage, ce qui n'a jamais été fait auparavant (nouveau contrat)
- entrer dans mon logement en mon absence pour les visites une fois que le préavis a été donné.
- j'ai pris connaissance du nouveau contrat fin avril , or sur le contrat c'est écrit "date de prise à effet le :01/02/2022. Ce qui me surprend un peu mais ils disent que c'est normal. Est-ce légal?

Techniquement je sais que je ne suis pas tenue de signer le nouveau contrat néanmoins ma question est , est ce qu'ils peuvent m'imposer de signer le nouveau contrat le 01/02/2023 ? Est ce qu'ils peuvent me demander de partir si je refuse de signer le nouveau contrat même l'an prochain ? Si je ne signe pas le nouveau contrat qu'est ce qui pourrait se retourner contre moi ?

J'espère vraiment que vous allez pouvoir m'aider.

Merci

cordialement

Par Henriri

Hello !

Zoul, outre que votre bailleur vous a déjà confirmé par message (mail ? SMS ? signaux de fumée ?) en début d'année que votre bail était tacitement reconduit pour un an, pouvez-vous nous rapporter la clause exacte de votre bail concernant son mode de renouvellement ?

A+

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre bail reste valide tant que vous ou votre bailleur ne vous donne pas congé pour l'un de motifs légaux exclusivement et conformément à l'article 15 de la loi de 89.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929>

Juste parce qu'il a "envie" de changer, ne suffit pas.
Restez sur le bail en cours et ne signez rien.

Juste pour info :

- interdire les animaux est illégal
- entrée en votre absence est illégal
- ajouter une clause d'indexation en cours de route est illégal

Par contre l'entretien annuel de la chaudière est bien à votre charge, et pas besoin d'un nouveau bail pour le faire.

Par Janus2

Votre bail reste valide tant que vous ou votre bailleur ne vous donne pas congé pour l'un de motifs légaux exclusivement et conformément à l'article 15 de la loi de 89.

Bonjour yapasdequoi,

Attention, c'est un meublé. Il me semble qu'il y a une spécificité (article 25-8) :

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur peut bien modifier le bail à l'échéance. Si le locataire refuse, le bail s'arrête.

Par Henriri

Hello !

En effet Janus mais en l'occurrence le bailleur n'a pas respecté les 3 mois de préavis. Donc la modification "proposée" ne vaudra que pour février 2023 si le locataire l'accepte (sinon il devra quitter le logement).

A+

Par Janus2

Bonjour Henriri,
Nous sommes d'accord.

Par yapasdequoi

Autant pour moi... Merci Janus2 d'avoir rectifié

Il reste tout de même contestable :

- la rétroactivité (bien vu, Henriri)
- interdire les animaux hors chiens catégorisés
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2693>
- l'entrée dans les lieux sans autorisation
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1857>

Bonne journée à tous

Par zoui

Bonjour à tous,

Merci infiniment pour vos réponses. Je comprends donc que je ne suis pas tenue de signer le nouveau contrat, néanmoins ils peuvent m'imposer le nouveau contrat pour le renouvellement du bail en 2023. Dans ce cas je n'aurais pas vraiment de marge de manœuvre et je devrais en accepter toutes les clauses. Que me conseillez-vous pour négocier avec eux ?

Par yapasdequoi

extrait du 25-8 :

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Si le bailleur veut modifier le bail, ceci cache peut être aussi un désir de vous évincer... sans forcément vous donner congé avec un motif explicite.

Dans ce cas, n'espérez rien négocier de toute façon.