



URGENT - bail viager libre loué

Par zaboudu89

bonjour

je suis locataire depuis + de 13 ans mon bail n'a jamais été modifié et je paie 400 euros de loyer
ma maison a été vendue en VIAGER LIBRE LOUE et le nouveau propriétaire veut augmenter le loyer suite à mon refus
il veut modifier mon bail

quels sont mes droits

1 - droit de changer le bail

2 - augmentation du loyer

merci de votre aide

Par Isadore

Bonjour,

Le bail ne peut être modifié sans votre accord.

Le nouveau propriétaire veut augmenter le loyer

Votre accord n'est pas requis si les conditions décrites sur cette page sont remplies, comme une clause permettant la révision annuelle du loyer :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1311[/url]

Si le loyer est manifestement sous-évalué, le bailleur peut aussi demander sa révision suivant une procédure :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312[/url]

Pour résumer, le bail ne peut pas être modifié sans votre accord. Mais dans certains cas le bailleur peut imposer une révision du loyer, soit d'office soit en passant par une procédure.

Par zaboudu89

merci pour votre réponse

le bail est toujours au nom du vendeur qui n'est pas mort le nouveau propriétaire (achat en viager libre loué)

as t il le droit meme dans ces conditions d augmenter le loyer ?

il essaye de me faire signer un bail à son nom en a t il aussi le droit ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Non ne signez rien. Un bail ne se refait pas.

La loi précise (article 3 de la loi n°89-462)

En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.

Dès que vous avez cette notification (= par courrier RAR) avec le justificatif qu'il est bien le nouveau propriétaire titulaire des loyers (exigez une attestation du notaire), vous pourrez commencer à lui payer votre loyer.

Pour l'augmentation, Isadore vous a répondu.

Par zaboudu89

merci pour vos conseils

Par zaboudu89

puisque j'y suis et afin d'anticiper ...
quand le vendeur sera mort que se passera t il pour moi ?

Par yapasdequoi

Rien. Votre bail continuera avec le nouveau propriétaire.

Par zaboudu89

l'acheteur ne peut pas me donner congé ? avec un délai bien sûr
A ce moment là le vendeur étant mort le bail devrait être caduc non ?

Par yapasdequoi

Pas du tout. Décès ou vente occupé n'a aucun effet sur le bail. Juste le destinataire du loyer change, c'est tout.

Votre bail est soumis à la loi n°89-462.

Le bail ne peut être résilié par le bailleur qu'à son échéance et pour un des motifs légaux :

- vente
- reprise
- motif légitime et sérieux (impayés par exemple)

Vous devez recevoir un congé au moins 6 mois avant la date de renouvellement tacite.

Et il y a en plus des délais supplémentaires selon la date d'achat (que ce soit en viager importe peu)

A lire :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929[url]

Par yapasdequoi

Question :

Quelle est la date de renouvellement de votre bail ?

Est-ce une location vide ou meublée ?

Par Isadore

Dès que vous avez été informé du changement de propriétaire, le vendeur est devenu étranger à votre bail. Il n'est plus lié à vous.

L'acheteur est devenu votre bailleur, avec tous les droits et devoirs que cela implique. S'il a un motif légal, il peut vous donner congé dans les conditions prévues par la loi.

Le décès du vendeur n'aura aucune incidence pour vous.

En cas de décès du bailleur, le bail se poursuivra avec ses héritiers.