Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Locataire de mon père sans bail d'habitation

Par Visiteur

Bonjour,

Depuis une vingtaine d'année, je vis dans une partie de la maison de mon père (indépendante) sans bail et je verse un "loyer" (285/mois pour 36 m2, avec revalorisation du loyer chaque année, depuis 2 ans, en fonction de IRL) pour participer aux frais de la maison.

A ce jour, j'ai une mésentente avec mon père depuis le décès de ma mere il y a une dizaine d'année.
En parallèle, j'ai recu une donation en partage sur cette maison dont il est usufruitier.
J'ai reçu ce jour une lettre via son avocat pour effectuer un contrat de bail avec augmentation du loyer d'environ 30%, me demandant de prendre contact avec un avocat.
Je ne souhaite pas signer de contrat et augmenter mon loyer de telle sorte.
Quels sont mes droits ? a - t-il la possibilité de m'expulser de mon logement ?
Y a-t-il un avantage d'avoir un contrat de bail dans ma situation ?
Et si un contrat de bail était signé, ne peut-il pas, quand même, résilier mon bail dans les délais légaux (6 mois il me semble)

Dois je consulter un avocat ou ne pas répondre à son courrier d'avocat et si je dois faire intervenir un avocat connaissez vous des cabinets sur lyon spécialisés dans ce domaine ?
Merci pour votre réponse

Par Visiteur

Chère madame,

En parallèle, j'ai recu une donation en partage sur cette maison dont il est usufruitier.
J'ai reçu ce jour une lettre via son avocat pour effectuer un contrat de bail avec augmentation du loyer d'environ 30%, me demandant de prendre contact avec un avocat.
Je ne souhaite pas signer de contrat et augmenter mon loyer de telle sorte.
Quels sont mes droits ? a - t-il la possibilité de m'expulser de mon logement ?
Y a-t-il un avantage d'avoir un contrat de bail dans ma situation ?
Et si un contrat de bail était signé, ne peut-il pas, quand même, résilier mon bail dans les délais légaux (6 mois il me semble)

Dans la mesure où vous payez un loyer et ce d'une manière régulière et quand bien même la loi du 6 juillet 1989 exige un écrit, il y a bien ici un contrat de bail normalement soumis à la loi susvisée.

Certes, ce bail n'est pas écrit mais il existe bel et bien.

En conséquence, il convient de revendiquer l'application de la loi du 6 juillet 1989, particulièrement protectrice des locataires qui prévoit:

-Que le loyer ne peut pas être modifié en cours de bail, et peut simplement être réévalué au terme du bail (trois ans).

-Que l'on ne peut vous expulser que sous réserve d'un préavis de 6 mois avant le terme du bail, pour un motif prévu par la loi: Vente du logement, volonté pour le bailleur d'y habiter etc.

Il est judicieux de prendre effectivement un avocat car face à l'avocat de votre père, vous ne combattez pas à armes

égales et que cela pourrait vous permettre justement d'éviter une procédure.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir

Merci pour votre réponse
j'ai une autre question relative à l'augmentation demandee, a t il le droit de réévaluer ce loyer de 30% ? y a t il un maximum autorisé ? sachant que j'ai déjà eu une augmentation en 2010 d'environ 8% (montant fixé par moi meme suite à sa demande de réévaluation plus élevée, d'environ 20% en 2010 et je réévalue mon loyer chaque année en fonction de IRL)
dans l'attente
cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

j'ai une autre question relative à l'augmentation demandee, a t il le droit de réévaluer ce loyer de 30% ? y a t il un maximum autorisé ?

Oui, c'est possible s'il s'avère que votre loyer est manifestement sous évalué, mais cela ne peut se faire qu'au terme de la période de trois ans, au moment du renouvellement du bail.

Article 17 de la loi du 6 juilelt 1989:
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.

Très cordialement.