



Rénovation et grosse augmentation de loyer imposées

Par Fianchetto79

Bonjour

Je loue un studio meublé et le loyer est de 400 euros. Mon bailleur m'a contacté et m'a dit qu'un compromis de vente venait d'être signé avec monsieur X. Ce dernier, conscient que mon bien, qui nécessite un gros rafraîchissement, est loué 20% en dessous du prix du marché (ce qui est vrai), souhaite le rénover et me le louer 500 euros.

Mon bail ?expire? en juin prochain. Mon bailleur actuel m'a fait comprendre que si je refusais ces travaux de rénovation et l'augmentation de loyer qui va avec, je risquais fortement de ne pas voir mon bail renouvelé par monsieur X.

Ais-je le droit de vouloir conserver mon bien en l'état ? Sachant que tout est fonctionnel, il ne nécessite que quelques bricoles à remplacer et un coup de peinture sauf pour l'électricité qui n'est pas complètement aux normes car il manque la terre. Et du coup si pas de travaux, puis-je consentir qu'à une augmentation de loyer minime ? (du genre +5% au lieu de +25%)

Si augmentation de loyer il y a est ce que l'effet prendra au terme de mon bail actuel (juin 2026) ou juste après l'acquisition du bien par monsieur X (janvier 2026)?

Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Donc le logement est vendu occupé. LE bail continue aux conditions actuelles.

Toutefois le bailleur souhaite

- faire des travaux : vous ne pouvez pas vous y opposer. Et il faudrait savoir si c'est "des bricoles" ou bien une rénovation pour le rendre "conforme aux critères de décence" ?

" Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. "(article 7 de la loi 89-462)

- augmenter le loyer : vous ne pouvez pas non plus vous y opposer, surtout s'il est inférieur au marché local.

"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."

(article 25-8)

et sans cet accord, le contrat n'est donc pas renouvelé.

Par Bazille

Bonjour,

« est il possible de conserver mon bien en l'état »

Sauf preuve du contraire, c'est le bien du propriétaire, et si il a envie de le rénover c'est son droit et, et encore plus de le mettre au norme pour pouvoir le louer. Une installation électrique vétuste est un véritable danger.

Le diagnostic électrique est obligatoire en cas de vente ou de location (loi allur) . Le bailleur est responsable , et certainement que vous n'hésitez pas à vous retourner contre lui en cas de pépin.

Donc vous n'avez pas le choix , en cas de refus, votre bail ne sera pas renouvelé, comme vous l'a dit Yapasdequoi.

Par janus2

et sans cet accord, le contrat n'est donc pas renouvelé.

Bonjour,

Ce n'est pas l'avis de la jurisprudence (Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 17 décembre 2015, 14-25.523).

Mais attendu que, si le locataire, informé par le bailleur avec un préavis de trois mois de son souhait de modifier les conditions du contrat à son expiration, n'accepte pas les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé aux conditions antérieures ;

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031652029/]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031652029/[/url]

Par yapasdequoi

Ce sera donc à l'appréciation du juge.

Par Bazille

Bonjour,

Pas sûr, s il motive sa demande en précisant des travaux de réhabilitation , et de mise aux normes.

Par Fianchetto79

Merci à tous pour vos réponses.