



Litige bail locataire-propriétaire

Par **lilouchette**, le **29/04/2015** à **22:57**

Bonjour

Je loue un appartement depuis 30 ans. Au mois de mars, un nouveau propriétaire achète l'immeuble. J'ai un bail (non signé donc verbal) depuis le début.

Ce nouveau propriétaire me propose une régularisation de bail en modifiant le bail initial. Sur le bail initial j'ai un appartement, une cave, un garage et un jardin; sur la proposition j'ai droit à l'appartement et à la cave et il me propose un autre bail pour le garage et me supprime le jardin. Je refuse donc la proposition dans l'état, et me réfère à mon ancien bail pour lui payer le loyer dû du mois en cours. Il dit n'avoir jamais eu connaissance de ce bail. Je lui présente. Et depuis lors, il se réfère à ce bail et me demande une augmentation du loyer. Il justifie l'augmentation en recalculant l'indexation non faite depuis le début du bail et me réclame la différence. Ma question est donc : peut-il prendre en compte la rétroactivité de l'indexation en compte sachant qu'il est propriétaire que depuis le mois de mars 2015?

Par **janus2fr**, le **29/04/2015** à **23:58**

Bonjour,

Vous parlez d'un bail verbal, je ne vois pas alors quel bail vous dites ensuite avoir présenté à votre nouveau bailleur !

Si vous avez juste un bail verbal, il n'y a pas d'indexation annuelle possible. En effet, l'indexation, doit être prévue au bail car c'est une clause facultative d'un bail, ce n'est donc pas "automatique".

De plus, depuis la loi ALUR, il n'est plus possible, même dans le cas d'une clause d'indexation valide, de récupérer les indexations "oubliées". Le bailleur a un an pour appliquer l'indexation, passé ce délai, l'indexation est perdue pour l'année.

Par **lilouchette**, le **30/04/2015** à **23:07**

Bonsoir

merci pour votre réponse et excusez moi pour la confusion. En fait j'ai un bail écrit comme une lettre mais non signé ni par le propriétaire de l'époque ni par moi-même. Il est donc verbal.

Cependant, dans ce bail est inscrit une clause de révision du loyer qui stipule que le loyer pourra être réviser tous les 3 ans ou tous les ans selon l'indice INSEE.

Dans ce cas le bail et la clause de révision sont-ils valables? La loi ALUR s'applique t'elle

dans ce cas?

Par **janus2fr**, le **01/05/2015 à 08:29**

Votre bail, non signé, n'existe pas. Il n'était donc pas utile de le produire, d'autant que cette fameuse clause joue contre vous. Il fallait simplement revendiquer le bail verbal, donc sans indexation possible.

Par **lilouchette**, le **04/05/2015 à 13:56**

Le bail que j'ai est un écrit fait par le premier propriétaire mais il n'est pas signé on m'a donc dit qu'il était verbal. Le nouveau propriétaire n'a acquis cet immeuble qu'en début d'année. La clause de révision n'ayant jamais été ré indexé je croyait que cela valait pour abandon. De plus le nouveau propriétaire a t-il le droit de ré indexer au delà de 3 ans?

Par **janus2fr**, le **04/05/2015 à 17:25**

Comme déjà dit, il n'est pas question d'abandon de cette clause, le bail non signé n'existe pas, vous êtes donc dans le cas d'un bail verbal, donc pas d'indexation possible. En produisant ce bail, vous compliquez inutilement la situation !