



Nouveau bail et non renouvellement

Par **Toutoune13**, le **21/01/2023** à **12:32**

Bonjour,

Par ordonnance du 28 octobre 2008 mon bail a été résilié. J'et Donc sans droit ni titre et je réglais un indemnité d'occupation. Mon bailleur a décidé en date du 25 octobre 2022 de me faire un nouveau bail. Mon loyer a augmenté de + de 57 euros. Le bailleur m'indique que cette augmentation est due au montant du loyer avant le passage en I.O. et qu'il applique donc les hausses de loyer que j'aurais du avoir depuis janvier 2011. Ils ont donc augmenté la caution.

je n'ai eu l'information verbale de cette augmentation le jour le la signature de ce nouveau bail.

mon bailleur a t-il le droit de faire un rattrapage de 10 ans sur un nouveau bail

mon loyer etait de 495,53 sans charge . Maintenant il est de 547,06.

Merci de vos renseignements.

cordialement

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Par **youris**, le **21/01/2023** à **12:51**

bonjour,

vous pensiez que votre bailleur allait fixer le loyer de ce nouveau bail au même montant que celui de 2011 ?

il existe un indice de référence des loyers dont vous pouvez consulter l'évolution depuis 2008 :

[évolution IRL](#)

ainsi que ce lien :

[indice de référence des loyers](#)

salutations

Par **yapasdequoi**, le **21/01/2023** à **13:00**

Bonjour,

Puisque vous n'aviez plus de bail pendant toute cette période, il ne s'agit pas d'une augmentation, mais d'un nouveau bail avec un nouveau loyer.

De plus il vous a demandé un **DEPOT DE GARANTIE** (pas *caution*) et c'est légal lors de la signature d'un nouveau bail.

Dans certaine zones, le loyer des nouvelles locations est encadré (un plafond au m2) mais c'est seulement certaines zones.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1314>

Par **Toutoune13**, le **21/01/2023** à **14:19**

Bonjour

Ma question est simple. Je demandais si lors d'un nouveau bail mon bailleur pouvait augmenter mon loyer et faire un rattrapage depuis 2011 soit 12 ans.

Merci

Par **Toutoune13**, le **21/01/2023** à **14:23**

Bonjour,

Il m'indique Dans son courrier qu'il tient compte de mon loyer de 2010 auquel il ajoute 11 ans d'augmentation d'indice de loyer. Quant au dépôt de garantie il a été réglé lors de mon entrée en 2006.

Salutations

Par **yapasdequoi**, le **21/01/2023** à **15:09**

Il prend la référence qu'il veut. Il ne s'agit **PAS** d'une augmentation. C'est le prix actualisé du marché locatif.

Par **Pierrepauljean**, le **21/01/2023** à **15:15**

s'il s'agit d'un nouveau bail , le loyer peut être fixé par le propriétaire..sauf si vous êtes dans

une commune où il y a un encadrement des loyers

est il indiqué une date de prise d'effet sur le nouveau bail ?

a t il été effectué un état des lieux d'entrée ?

à la sortie de l'ancien bail le propriétaire devait vous rembourser intégralement le dépôt de garantie s'il n'y a pas eu d'état des lieux de sortie

vous pouvez consulter l'ADIL avec tous les documents en votre possession (c'est gratuit)

Par **youris**, le **21/01/2023** à **15:21**

la réponse est simple, le bail de 2011 est résilié, il n'existe plus.

votre bailleur est gentil, rien ne l'obligeait à calculer le montant du loyer de votre nouveau bail en tenant compte de celui de 2011 dont le mandat a été résilié.

rien ne vous obligeait à accepter ce logement si vous n'étiez pas d'accord sur le loyer.

la différence entre 547,06 et 495,33 fait 51,73 € et non 57 €.

ce qui fait une différence, de moins de 1 % par an très inférieure à l'IRL dont je vous ai communiqué le lien.

Par **Toutoune13**, le **21/01/2023** à **18:14**

Monsieur Youris,

Je n'ai nullement besoin de leçon de moral je pense que j'en ai passé l'âge et surtout que ce n'est pas votre rôle.

Je me suis incrite sur ce site pour exposer mon problème et après avoir pris connaissance de vos réponses autoritaires je quitte ce site.

Pour votre commentaire : *rien ne vous obligeait à accepter ce logement si vous n'étiez pas d'accord sur le loyer.* Pour votre information le bailleur m'a informé de l'augmentation au moment de la signature.

Quant à votre leçon de calcul dans les 57 € cela comporte l'augmentation du garage.

Je tiens donc à vous remercier pour l'empathie dont vous avez fait preuve à mon égard ainsi que pour certaines réponses que vous donnez à des personnes qui ont besoin de conseils. Je ne pense pas que mon commentaire sera publié.

Par **youris**, le **21/01/2023** à **20:31**

votre commentaire est toujours présent contrairement à ce vous prédisiez.

ce qui permettra aux lecteurs de cette discussion d'apprécier vos observations.

Par **Marck.ESP**, le **21/01/2023** à **21:02**

Bonsoir Toutoune13 et bienvenue

Nous ne pratiquons la modération qu'à posteriori, sur ce site.

Je suis désolé de lire votre réaction mais ne l'ai pas effacée car humainement compréhensible.

Par **janus2fr**, le **22/01/2023** à **09:31**

[quote]

Par ordonnance du 28 octobre 2008 mon bail a été résilié.

[/quote]

Bonjour,

De quel type de bail s'agit-il ? Un bail résilié par ordonnance, ce n'est pas un bail classique je suppose...