



Rupture de bail et vente de l'habitation

Par **evuas**, le **03/05/2015** à **01:09**

bonjour

Nous sommes locataires depuis trente ans, après un premier bail de 3 ans en 1984, il n'a plus été signé de bail, donc c'est la tacite reconduction mais après la nouvelle période de 3 ans de tacite reconduction, aucun autre bail n'a été établi. Dans ce cas nous sommes sous un bail indéterminé qui se reconduit tacitement tous les 3 ans?.

Le propriétaire nous a signalé en milieu de bail (décrit précédemment) qu'il vendait sa maison, nous ne pouvons la racheter et nous aurons certainement un nouveau propriétaire.

Cependant, le propriétaire qui vend nous informe que nous n'avons pas de bail et que le loyer sera fortement augmenté par le nouveau propriétaire si nous restons dans le logement.

1. Est-il vrai que nous n'avons plus de bail? et que nous devons partir ds 6 mois
 2. sommes nous dans le cas d'un renouvellement indéterminé et toujours dans les conditions du premier bail de 3 ans signé? ce qui nous laisserait plus d'une année pour choisir un nouveau logement sans précipitation jusqu'à la fin du bail reconduit
 3. Le nouveau propriétaire n'est-il pas soumis aux conditions du bail qui nous lie à l'ancien propriétaire. Peut-il décider de nous augmenter de 5% de la valeur de la maison qu'il achète. Cela représenterait une augmentation de plus de 400 euros. Notre loyer actuel étant bas il ne rentrerait pas dans ses frais de propriétaire sans considérablement augmenter notre loyer.
 4. Les lois concernant notre cas changent-elles lorsque le bailleur a plus de 70 ans?
- Merci de m'aider à comprendre ma situation.

Par **janus2fr**, le **03/05/2015** à **09:02**

Bonjour,

Si vous avez un bail classique pour location vide sous loi 89-462, c'est un bail de 3 ans avec tacite reconduction. Tacite reconduction signifie que, si aucune partie ne met fin au bail, il se reconduit automatiquement pour une nouvelle période de 3 ans à chaque échéance. Et cela, tant que rien ne met fin au bail (congé donné par le bailleur, par le locataire, décès du locataire, etc.).

Donc à vous lire, je ne vois pas ce qui fait dire à votre nouveau propriétaire que vous n'avez pas de bail. Le bail d'origine s'est bien reconduit de période triennale en période triennale.

S'il veut augmenter votre loyer, il devra suivre la procédure pour loyer sous-évaluée qui est très encadrée par la loi. Il ne peut pas faire ce qu'il veut à ce niveau !

Et pour ce qui serait d'un éventuel congé donné par votre propriétaire, il ne peut être donné qu'à l'échéance d'une période triennale, avec préavis de 6 mois, pour un motif reconnu par la loi (vente, reprise pour habiter, motif légitime et sérieux) et en suivant un formalisme précis sous peine de nullité.