

Image not found or type unknown



Renouvellement de bail

Par **ThibautLyon**, le **10/04/2024** à **21:14**

Bonjour,

Je suis locataire d'un appartement depuis novembre 2021 avec un bail de 3 ans.

Mon agence immobilière me demande des frais de renouvellement de bail, 7 mois donc avant la date anniversaire.

Cela me paraît étrange de renouveler un bail plusieurs mois avant son échéance. Est-ce normale ?

Thibaut

Par **yapasdequoi**, le **10/04/2024** à **21:23**

Bonjour,

C'est un bail soumis à la loi 89-462 ?

Si oui, il n'y a **aucun** frais de renouvellement qui se fait tacitement.

Par **ThibautLyon**, le **10/04/2024** à **21:36**

Merci.

A priori, le bail est soumis à la loi 89-462. Elle est évoquée à plusieurs reprises.

Notamment dans le paragraphe préambule :

[quote]

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements

constituant la résidence principale des locataires, est défini principalement par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs...

[/quote]

En revanche je ne suis pas certain que le bail soit tacitement reconductible, article 10 de la loi 89-462

[quote]

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

[/quote]

Par **Pierrepauljean**, le 10/04/2024 à 21:57

bonjour

s'agissant d'un bail loi 89 en vide, vous n'avez aucune réponse à donner ni au propriétaire ni à son mandataire

Par **ThibautLyon**, le 10/04/2024 à 22:00

Merci.

Afin d'étayer ma réponse au bailleur, quel article puis-je citer ?

Par **yapasdequoi**, le 10/04/2024 à 22:30

Lisez l'article 10

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000028806675

Votre logement est-il soumis à une convention avec l'ANAH ?

Par **ThibautLyon**, le 10/04/2024 à 22:43

Pas à ma connaissance

Par **yapasdequoi**, le **10/04/2024** à **22:45**

Donc il n'y a aucune raison de formaliser le renouvellement du bail, et encore moins de vous facturer quoi que ce soit.

L'article 10

"Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé."

Si l'agence réclame quoi que ce soit, vous lui demanderez de justifier sa demande par une référence légale.

Par **ThibautLyon**, le **10/04/2024** à **22:54**

Merci pour votre aide.

Si je comprend, le bailleur ne donne pas congé, donc reconduction tacite du bail, donc pas de rédaction d'un nouveau bail, donc aucun acte a payer

Par **janus2fr**, le **11/04/2024** à **07:40**

[quote]

Cela me paraît étrange de renouveler un bail plusieurs mois avant son échéance. Est-ce normale ?

[/quote]

Bonjour,

Oui, c'est normal.

Le renouvellement du bail nécessite que le bailleur dénonce le bail actuel et il doit le faire au moins 6 mois avant l'échéance.

Par **ThibautLyon**, le **11/04/2024** à **08:11**

Bonjour,

Pourquoi dénoncer le bail quand on peut le laisser se renouveler tacitement ? Est-ce justifié ?

Par **yapasdequoi**, le **11/04/2024 à 08:15**

????? Non ce n'est pas le cas pour un bail soumis à la loi 89-462.

Janus doit confondre avec le bail commercial.....

La résiliation du bail doit respecter les termes de l'article 15 (location vide) ou 25-8(location meublée) et selon un motif précis (vente, reprise, impayés)

Par **janus2fr**, le **11/04/2024 à 08:59**

[quote]

Janus doit confondre avec le bail commercial.....[/quote]

Un bail soumis à la loi 89-462 peut être soit reconduit tacitement, soit renouvelé .

Voir la procédure pour le renouvellement du bail avec modification du loyer (article 17-2)...

Par **yapasdequoi**, le **11/04/2024 à 09:10**

L'article 17-2 ne prévoit pas de dénonciation du bail ni de frais de rédaction d'un nouveau bail.

C'est seulement un avenant avec le nouveau montant du loyer.

Par **ThibautLyon**, le **11/04/2024 à 09:10**

L'article 17-2 encadre la réévaluation d'un loyer sous-évalué.

Ce n'est a priori pas mon cas.

Par **Pierrepauljean**, le **11/04/2024 à 09:17**

attendez que le délai des 6 mois avant l'échéance du bail soit dépassé pour vous manifester auprès du propriétaire.....

Par **janus2fr**, le **11/04/2024 à 09:57**

[quote]

L'article 17-2 ne prévoit pas de dénonciation du bail ni de frais de rédaction d'un nouveau bail.

C'est seulement un avenant avec le nouveau montant du loyer.

[/quote]

Un avenant qui peut être "payant"...

Par **yapasdequoi**, le **11/04/2024** à **10:05**

Plus d'infos sur les frais d'agence.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F375>

"Lorsqu'au renouvellement du bail l'agence immobilière rédige un nouveau bail, le prix demandé par l'agence peut être partagé entre le propriétaire et le locataire.

Le montant payé par le locataire ne peut pas dépasser à la fois :

*la moitié des frais facturés par l'agence immobilière
et un montant maximum, calculé à partir d'un prix TTC. Ce prix par m2 varie selon la zone où se situe le logement (zone très tendue, tendue ou non tendue)."*

Le locataire peut refuser l'avenant et soumettre le litige au tribunal.

Par **ThibautLyon**, le **11/04/2024** à **10:49**

Ok, il y a des frais s'il y a rédaction d'un nouveau bail. Frais a repartir entre locataire et propriétaire.

La rédaction d'un nouveau bail est nécessaire seulement si le bail actuel nécessite des modifications, par exemple : loyer, clauses...

Si non, le bail est tacitement reconduit avec les même conditions et loyer et n'engage pas de frais.

Par **Pierrepauljean**, le **11/04/2024** à **10:51**

il n'y a pas d'avenant à faire s'il s'agit uniquement d'appliquer l'indice IRL

Par **yapasdequoi**, le **11/04/2024** à **11:51**

Exactement.

Refusez toute facturation de frais supplémentaires non justifiés.

Par **Marck.ESP**, le **11/04/2024 à 20:51**

[quote]

Mon agence immobilière me demande des frais de renouvellement de bail, 7 mois donc avant la date anniversaire.

[/quote]

Bonjour

Cela n'est porte pas à conséquence, on peut !

Il est nécessaire de rédiger un nouveau bail en cas d'augmentation du loyer sous-évalué ou d'une modification des conditions du bail initial, pas pour un avis de révision par la clause d'indexation.

Cela dit, les frais de renouvellement de bail sont rarement à supporter par le locataire, à moins que le bail ne le précise. Il serait donc judicieux de vérifier les termes de votre contrat de bail pour voir si cela a été stipulé.

Par **ThibautLyon**, le **12/04/2024 à 08:05**

Bonjour et merci a tous pour votre aide. Je vous tiendrai au courant du dénouement de cette affaire.

L'agence est de plus en plus difficile a joindre...