



2 baux en cours de validité ?

Par **Mini38**, le **07/12/2022 à 11:34**

Bonjour, rnrnj'ai signé le 27/09/2019 un bail pour un appartement vide. Bail reconductible par tacite reconduction au bout de 3 ans.rnrnAu mois de juillet, le logement a été vendu. En septembre le nouveau propriétaire me fait signer un bail et un état des lieux.rnrnLe bail ne comporte pas de superficie ni la description du logement et je n'ai pas les dpe.rnrnDe plus dans ce bail, le nouveau propriétaire a augmenté le loyer de 50€ et réduit les charges d'autant.rnrnTous le monde me dis que ce nouveau bail fait foi sur le 1er hors votre réponse à la question plus haut me fait penser que j'ai raison et que ce bail n'a pas lieu d'être et que du coup il faudrait obliger le propriétaire à repartir sur l'ancien bail. Mais comment faire ?rnrnMerci d'avance pour votre aide :)

Par **nihilscio**, le **07/12/2022 à 17:28**

Bonjour,rnrnVous avez souscrit un nouveau bail, ce qui a mis fin à l'ancien.

Par **Lag0**, le **07/12/2022 à 17:34**

Bonjour,rnrnUn bail ne se termine que par un congé, ici, il n'y a pas eu de congé pour le premier bail, donc il est encore valide.rnrnIl aurait été possible de signer un avenant au bail, mais pas un nouveau bail...

Par **Mini38**, le **07/12/2022** à **20:51**

Vous avez tout à fait compris le soucis. Malgré ça j'ai plus de réponse dans le sens de NIHILSCIO quand j'en parle autour de moi. Mais pour moi mon bail court toujours... Puis je demander à un juge l'annulation du bail pour revenir sur le bail initial ?

Par **nihilscio**, le **08/12/2022** à **00:39**

[quote]rnUn bail ne se termine que par un congé, ici, il n'y a pas eu de congé pour le premier bail, donc il est encore valide.[/quote]rnC'est le cas le plus fréquent mais ce n'est pas le seul.rnrnDans le cas présent il y a eu novation telle que définie à l'article 1329 du code civil.rnrnLa novation remplace un contrat par un nouveau.rnrnCe qui est envisageable est la contestation du nouveau bail au motif de l'erreur, si le locataire fait établir que le nouveau propriétaire lui a fait croire qu'il y avait obligation à conclure un nouveau bail après changement de propriétaire. C'est à l'appréciation souveraine du juge.

Par **Lag0**, le **08/12/2022** à **08:06**

[quote]rnDans le cas présent il y a eu novation telle que définie à l'article 1329 du code civil.rnrnLa novation remplace un contrat par un nouveau.rnrn[/quote]rnC'est impossible en matière de bail...rnrnJe me souviens très bien d'une jurisprudence. Un couple de concubins avaient un bail aux 2 noms. Monsieur est parti sans donner congé. Madame a demandé au bailleur de refaire le bail avec elle seule. Le bailleur a accepté. Plus tard, Monsieur est revenu et a revendiqué être locataire en titre, premier bail faisant foi. La cour lui a donné raison, au motif qu'il n'avait pas dénoncé le premier bail et que celui-ci était toujours valide.

Par **Mini38**, le **08/12/2022** à **09:01**

Je vous remercie pour vos réponses. J'ai pris rdv avec une juriste de l'anil. Je vais voir

comment régler la situation au mieux.rnrnJe vous souhaite une bonne journée



Par **morobar**, le **08/12/2022** à **09:43**

Bonjour,rnrnLes dispositions de la loi de 89 sont d'ordre public.rnrnLa vente "occupée" est décrite dans l'article 15.rnrnAlors tous les papiers signés, nouveau bail....sont destinés à alimenter la poubelle.

Par **nihilscio**, le **08/12/2022 à 10:06**

[quote]rnJe me souviens très bien d'une jurisprudence. Un couple de concubins avaient un bail aux 2 noms. Monsieur est parti sans donner congé. Madame a demandé au bailleur de refaire le bail avec elle seule. Le bailleur a accepté. Plus tard, Monsieur est revenu et a revendiqué être locataire en titre, premier bail faisant foi. La cour lui a donné raison, au motif qu'il n'avait pas dénoncé le premier bail et que celui-ci était toujours valide.rnrn[/quote]rnDans cette jurisprudence il n'est certainement pas écrit qu'en matière de bail, la novation est impossible. Cela n'aurait pas de sens. D'ailleurs un avenant est une novation.rnrnL'explication est tout simplement que le bail ayant été signé à deux, il ne pouvait être modifié qu'à deux. On en reste aux principes de base : pour que le contrat soit valide, il faut le consentement de toutes les parties. M n'avait pas donné son congé et Mme n'avait pas fait constater judiciairement l'abandon du logement avant de s'entendre seule avec le bailleur. C'est tout.

Par **nihilscio**, le **08/12/2022 à 10:19**

[quote]rnLes dispositions de la loi de 89 sont d'ordre public.rnrn[/quote]rnJe n'ai pas dit le contraire.rnrn[quote]rnLa vente "occupée" est décrite dans l'article 15.rnrn[/quote]rnJe n'ai pas dit le contraire.rnrn[quote]rnAlors tous les papiers signés, nouveau bail....sont destinés à alimenter la poubelle.rnrn[/quote]rnCe n'est pas parce que la loi de 1989 est d'ordre public et que la vente occupée est prévue à l'article 15 qu'il est interdit aux deux parties de s'entendre sur un nouveau bail. Cela s'appelle la liberté contractuelle et c'est un principe de base.rnrnA quel endroit de la loi du 6 juillet 1989 est-il inscrit qu'il est interdit au bailleur et au locataire de se mettre d'accord sur une nouvelle rédaction du bail ? C'est ce qu'on appelle généralement un avenant. Je ne savais pas que les avenants étaient destinés à la corbeille.

Par **Mini38**, le **08/12/2022 à 10:30**

Mais là c'est pas vraiment un avenant, puis qu'il m'a dis qu'il fallait faire un nouveau bail, en a profité pour augmenter mon loyer de 50€ et baisser mes charges d'autant. De plus dans son bail il n'y a pas de DPE, pas de superficie, ni description du logement...

Par **Mini38**, le **08/12/2022 à 10:33**

Et aujourd'hui, il veut augmenter le loyer de 10€/mois sans aucunes raisons a partir du 1er janvier. C'est ce qui m'a fait me renseigner et découvrir que tout est bizarre depuis qu'il a acheté le logement. Tout allait très bien avant

Par **Lag0**, le **08/12/2022 à 11:29**

[quote]rnA quel endroit de la loi du 6 juillet 1989 est-il inscrit qu'il est interdit au bailleur et au locataire de se mettre d'accord sur une nouvelle rédaction du bail ? C'est ce qu'on appelle généralement un avenant. Je ne savais pas que les avenants étaient destinés à la corbeille.rnrn[/quote]rnC'est bien ce que je disais plus haut, un avenant est possible, un avenant fait référence au bail en cours et le modifie.rnrnMais un nouveau bail, sans référence à l'ancien, ce n'est pas valable dans la mesure où l'ancien bail continue à porter ses fruits. Seule solution à mon sens serait que le nouveau bail indique dès le début "annule et remplace le bail du xxx". Sinon on se retrouve bien avec 2 baux valables et l'antériorité doit alors être prise en compte.

Par **nihilscio**, le **08/12/2022 à 12:35**

Quand on signe en bas d'un contrat, cela veut dire qu'on est d'accord. Quand les deux parties sont d'accord, le contrat est formé et fait la loi entre les parties. Quand on n'est pas d'accord, il ne faut pas signer. rnrnUn nouveau contrat se substitue à l'ancien. Ce n'est pas l'ancien qui prévaut. C'est au contraire le plus récent. C'est ce qui résulte de l'article 1329 du code civil. La loi du 6 juillet 1989 ne dit pas que l'article 1329 du code civil ne s'applique pas. Donc il s'applique.rnrnLa mention à l'ancien contrat peut très bien être implicite.rnrnLa seule façon de s'en sortir est de plaider devant le juge : « Il m'a embrouillé l'esprit, il a abusé de ma naïveté, en réalité, je n'étais pas d'accord. » Cela peut marcher. Mais ce n'est pas certain. C'est laissé à l'appréciation souveraine du juge.rnrnIl faut plaider sur des motifs de fond susceptibles de convaincre le juge et non sur des motifs de forme que la loi n'impose pas.

Par **Lag0**, le **08/12/2022 à 13:15**

Désolé, mais je ne vous suis toujours pas.rnrnSi rien ne vient mettre fin au premier bail, il continue.rnrnEn aucun cas, le nouveau bail ne peut se substituer à l'ancien si cette mention y est absente.

Par **nihilscio**, le **08/12/2022 à 14:18**

[quote]Si rien ne vient mettre fin au premier bail, il continue.[/quote]rnLe nouveau bail met fin au premier : article 1329 du code civil.rnrn[quote]En aucun cas, le nouveau bail ne peut se substituer à l'ancien si cette mention y est absente.[/quote]rnCette affirmation ne repose sur rien.rnrnMaintenant, si vous y tenez, jetez le code civil à la corbeille et inventez vos propres lois. Pensez ce que vous voulez. J'ai répondu à la question posée, je n'ai plus rien à dire.

Par **Mini38**, le **08/12/2022 à 18:19**

Merci pour vos réponse. Du coup on va lui demander gentillemeent par lettre AR de faire un avenant pour mettre le bail en accord avec l'ancien bail et s'il refuse on portera l'affaire au tribunal. J'espere ne pas en arriver là ^^rnrnMerci pour le temps que vous m'avez accordé.

Bonne soirée à tous :)

Par **morobar**, le **09/12/2022** à **09:32**

[quote]rnDu coup on va lui demander gentilement par lettre AR de faire un avenant pour mettre le bail en accord avec l'ancien bailrnrn[/quote]rnMieux vaut peut-être lui demander de ne rien faire du tout et de continuer le bail qui reste parfaitement valide./

Par **nihilscio**, le **09/12/2022** à **09:37**

[quote]rn... le bail qui reste parfaitement valide.[/quote]rnrnLe premier vous voulez dire ?rnrnPourrait-on savoir pourquoi c'est le premier qui est valide et non le second ?rnrnLe bon sens et le code civil disent que c'est le plus récent qui prime sur le plus ancien.