



Bail avec personne usufruit décédée récemment

Par **Cerber**, le **04/03/2013** à **20:04**

Bonjour,
Mon problème est le suivant:
Je suis locataire depuis 7 ans à mon bailleur qui était usufruit de la maison que je loue.
L'année passée au terme d'un bail de 6 ans (date d'échéance 9 avril)le renouvellement c'est fait automatiquement.
Malheureusement ce bon Monsieur est décédé recement (23 janvier 2013).
Aussi ai-je reçu un courrier du nu-propriétaire m'informant qu'en application de la tacite reconduction du bail et de l'article 10 alinéa 3 de la loi du 06 juillet 1989 la période de renouvellement expirera le 09 avril 2015(soit 3 ans et non 6 ans comme le mentionnait mon bail initial).
Que mon loyer qui était de 1000€ serait à compter du 01 mars 2013 d'un montant de 1289,51€ soit: 1000€ X 1648 (indice 3eme trimestre 2012) / 1278(indice 3eme trimestre 2005).
De bien vouloir justifier du paiement de la caution prévue au bail (2 mois). (Caution qui d'un commun accord ne m'avait pas été demandé lors de mon bail initial)
Je voulais simplement savoir si tout cela était bien légal ?

Par **cocotte1003**, le **05/03/2013** à **18:42**

Bonjour, vous n'avez rien à prouver pour l versement du dépôt de garantie (et pas caution) tout est indiqué dans votre bail. S'il est noté que vous n'en avez pas payé, vous n'etes pas tenu de le faire maintenant. Effectivement votre période triénale du bail finit bien en avril 2015 et apres ?... votre bailleur doit vous envoyer une LRAR ou l'huissier s'il ne souhaite pas renouveler le bail pour vendre ou pour loger un membre de sa famille sinon le bail se reconduit pour une nouvelle période. Faites bien attention à régler vosloyers à la date indiquée et à fournir chaque année la copie de votre attestation d'assurance et l'entretien du chauffage

(bois, gaz..) Pour l'augmentation du loyer (=indexation) le bailleur a le droit de la faire appliquer si elle est noté dans le bail et en fonction de l'IRL. si elle n'a pas été faite, le bailleur peut la faire sur les 5 dernières années uniquement. N'accepter pas de résigner un bail, ni de refaire l'état des lieux car votre bail est valable au moins jusqu'en avril 2015 ou votre départ, cordialement

Par **Cerber**, le **05/03/2013 à 19:27**

Merci à vous de votre réponse apparemment la loi "Duflot" du 21 juillet 2012 entrant en vigueur le 1 août de cette même année limiterait les abus et empêcherait la rétroactivité sauf cas exceptionnels.
Année: 2012 Trimestre: 4ème Indice: 123.97 Variation annuelle (%): +1.88%
Source : insee.fr
Donc si j'ai de la chance l'augmentation devait être d'une vingtaine d'euros.
Bien cordialement.

Par **cocotte1003**, le **05/03/2013 à 19:41**

Ha bon, pas au courant! la loi duflot encadre l'augmentation annuelle et l'augmentation entre deux locataires, pas la rétroactivité, cordialement

Par **Lag0**, le **05/03/2013 à 20:19**

[citation]si elle n'a pas été faite, le bailleur peut la faire sur les 5 dernières années uniquement.
[/citation]
Non cocotte, vous faites erreur.
Si le bail comporte bien une clause d'indexation, le bailleur peut recalculer à tout moment le loyer tel qu'il devrait être si toutes les indexations avaient été appliquées depuis le début du bail, sans aucune limite de temps.
Ce n'est que pour le paiement des éventuels arriérés (différence entre le loyer réellement payé et celui qui aurait dû l'être) que le bailleur ne peut remonter que sur 5 ans, après il y a prescription.
[citation]Ha bon, pas au courant! la loi duflot encadre l'augmentation annuelle et l'augmentation entre deux locataires, pas la rétroactivité, cordialement
[/citation]
Effectivement, la loi Duflot ne change rien concernant les indexations. Ici, c'est purement l'application du contrat.
Je rappelle que lorsque le bail comporte une clause d'indexation, elle s'impose aux parties, bailleur et locataire. Le locataire n'a donc pas à attendre que le bailleur lui réclame le loyer indexé, il devrait appliquer lui-même l'indexation chaque année.