



# Des dangers d'un bail d'habitation réduit pour le bailleur

**Conseils pratiques** publié le **11/05/2012**, vu **2846 fois**, Auteur : [Maître Xavier COTTIN](#)

Comme nous le savons, l'article 11 de la Loi du 6 juillet 1989 dispose que « *quand un évènement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an* ».

Cette faculté qui peut s'avérer pratique pour le bailleur, peut devenir dangereuse si les conditions prévues par l'article ne sont pas scrupuleusement respectées.

Les conditions à remplir :

- L'évènement précis doit reposer sur une raison professionnelle ou familiale (typiquement, le détachement professionnel du bailleur ou le mariage et l'établissement d'un enfant)
- L'évènement doit clairement être précisé dans le bail
- L'évènement doit avoir été réalisé
- L'évènement doit avoir été confirmé par écrit

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le bail est réputé être conclu pour trois ans.

Or, le risque pour le bailleur repose sur la certitude de l'évènement considéré et une difficulté se pose s'agissant de sa confirmation.

En effet, le texte impose au bailleur de confirmer la réalisation de l'évènement 2 mois au mois avant le terme du contrat.

Il est fondamental pour le bailleur, à ce moment là, de se poser la question de savoir si l'évènement se produira comme prévu ou s'il risque d'être décalé dans le temps.

Si tout se déroule comme cela était prévu initialement, il n'y aura pas de difficulté.

Par contre, si en cours de bail le bailleur se rend compte que l'évènement sera décalé dans le temps (report du retour du détachement ou report de la date de mariage), dans ce cas le bailleur a la possibilité de proposer un report du terme du contrat, mais attention, cette possibilité ne peut être exercé que si elle est notifiée au locataire deux mois avant le terme.

Autrement dit, si l'évènement initialement prévu a été confirmé deux mois avant le terme, mais que un mois avant le terme cet évènement est différé dans le temps, il est trop tard pour le bailleur pour proposer un report du terme (car celui-ci doit être proposé deux mois avant le terme).

Ainsi, la situation est très dangereuse, car au terme du contrat, dans cette hypothèse, l'évènement

ne se sera pas encore produit, par conséquent une des 4 conditions n'est pas remplie et le contrat est automatiquement réputé être conclu pour 3 ans.

C'est la raison pour laquelle il convient de s'interroger sur la certitude de l'évènement (qui rappelons-le doit être précis) au moins 2 mois avant la date du terme, au-delà, la durée du bail et la déchéance du droit au bail dépendra uniquement de la réalisation de l'évènement avant le terme ou pas.