



# le renouvellement et la reconduction du bail habitation

publié le **07/01/2014**, vu **195591** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Le bail d'habitation est soumis à la loi du 6 juillet 1989. Bien que le contrat prévoit généralement un terme, l'arrivée du terme n'entraîne pas nécessairement l'extinction du droit de jouissance. Au contraire, le législateur dans le but de protéger les personnes physiques a instauré une reconduction tacite du contrat. A l'issue du terme du contrat de bail, plusieurs situations peuvent s'appliquer : - le bail peut être reconduit tacitement -le bailleur peut proposer le renouvellement du bail avec une augmentation du loyer et / ou aux mêmes conditions que le bail expiré, - le bailleur peut notifier un congé.**

~~Le Droit au renouvellement du Bail d'habitation

Le bail d'habitation est soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Bien que le contrat prévoit généralement un terme, l'arrivée du terme n'entraîne pas nécessairement l'extinction du droit de jouissance.

Au contraire, le législateur dans le but de protéger les personnes physiques a instauré une reconduction tacite du contrat.

A l'issue du terme du contrat de bail, plusieurs situations peuvent s'appliquer :

- le bail peut être reconduit tacitement
- le bailleur peut proposer le renouvellement du bail avec une augmentation du loyer et / ou aux mêmes conditions que le bail expiré,
- le bailleur peut notifier un congé.

La Cour d'appel de VERSAILLES vient de décider que le bailleur ne peut à la fois proposer le renouvellement avec un nouveau loyer et dans le même temps aviser la locataire qu'à défaut d'accord sur le montant indiqué, le renouvellement vaudrait congé.

(CA Versailles, 1re ch., 1er oct. 2013, n° 12/05912, Bourseau c/ Drouillard : JurisData n° 2013-021740)

La loi du 22 juin 1982 introduit à titre permanent et de manière expresse le droit au renouvellement du contrat à l'arrivée du terme, au profit du locataire personne physique occupant personnellement les lieux (art. 7), ce droit est repris par la loi de 89.

Autrement dit, en l'absence de manifestation par le locateur ou le bailleur de sa volonté de mettre fin au bail, le bail continu de produire effet aux mêmes conditions.

Lorsque le bail est reconduit tacitement, il l'est pour 3 ou 6 ans selon l'identité du bailleur et les conditions initiales du bail sont conservées.

Le bailleur peut aussi faire une offre de renouvellement à son locataire.

Le droit à la prolongation des relations bénéficie également au locataire personne physique occupant les lieux à usage mixte d'habitation principale et professionnelle.

Le locataire dont le bail est à usage mixte perd son droit au renouvellement si lorsque le terme du bail arrive, il ne fait qu'un usage professionnel des locaux. (Cass. 3e civ., 18 juill. 2001 : JurisData n° 2001-010819 ; Loyers et copr. 2001, comm. 253, obs. B. Vial-Pedroletti )

Nous verrons le cas de la reconduction tacite et du renouvellement du bail à usage d'habitation.

I / L'offre de renouvellement du bail et la reconduction tacite

? L'offre de Renouvellement permet au bailleur de conclure un nouveau contrat de bail avec son locataire.

Pour que le bail soit renouvelé, il faut qu'une offre de renouvellement soit "présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé à l'article 15.

L'article 17 c) précise d'ailleurs clairement que lorsque le bailleur fait une offre de renouvellement, il ne peut donner congé pour la même échéance du contrat.

Elle est soumise à un formalisme. Elle doit être signifiée par acte d'huissier de justice ou envoyée par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas d'irrespect de ce formalisme, le bailleur notifiant par exemple un congé par lettre simple, la sanction est la nullité de l'acte

Le bailleur peut assortir son offre de renouvellement d'une part d'une proposition de nouveau loyer, d'autre part de conditions nouvelles.

Le seul cas réglementé est celui où le bailleur souhaite une augmentation de loyers.

Dans ce cas, il lui appartient de prouver que le loyer est manifestement sous évalué.

La durée du bail renouvelée diffère selon que le bailleur est une personne physique ou une personne morale. Il est d'au moins trois ans ( bailleur pers physique ) , ou d'au moins six ans ( bailleur personne morale ).art 10 al 4 de la loi de 1989.

Il peut donc avoir une durée supérieure à ces durées minimales, mais en principe pas une durée inférieure.

Le juge peut statuer sur une question d'augmentation de loyer mais ne sera pas saisi pour ce qui concerne les autres conditions.

? La reconduction tacite est en réalité une situation de fait à laquelle la loi fait produire des effets juridiques.

Traditionnellement la tacite reconduction s'opère au terme du bail lorsque le preneur reste et est laissé en possession

L'article 10, alinéa 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que la durée du bail tacitement reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

« Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

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.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 15. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues au c de l'article 17. »

L'article 4 de ladite loi interdit expressément une durée de reconduction inférieure à la durée légale.

Il est légitime de poser la question de la possibilité pour les parties, d'insérer une clause conventionnelle dans le bail prévoyant que la durée de la reconduction sera supérieure à la durée légale.

La Cour de Cassation a répondu de manière positive en considérant qu'il convenait de prendre en considération la volonté des parties et qu'il était possible d'aménager, au moyen d'une clause, une durée de reconduction supérieure.

Il a été jugé qu'une clause de reconduction de six ans doit jouer alors même que le bailleur est une personne physique. (Cass. 3e civ., 17 oct. 2007).

Les parties peuvent prévoir une reconduction tacite pour une durée supérieure à la durée légale. Cass. 3e civ., 28 nov. 2012, n° 11-25.529, FS-D, Amsallem c/ Lagarenne (pourvoi c/ CA Paris, 12 mai 2011) : JurisData n° 2012-027494

Il s'agit de l'hypothèse où le bail arrive à son terme mais le locataire se maintient dans les lieux et le bailleur n'agit pas.

Dans ce cas, le bail est reconduit aux mêmes conditions que le précédent mais différence notable, il est reconduit pour une durée indéterminée.

Le contrat peut également prévoir que la reconduction se fera pour une certaine période.

Lors d'une reconduction tacite, aucune des conditions du bail ne change.

Pour que la tacite reconduction intervienne, il faut donc que les deux parties, bailleur comme locataire n'agisse pas lors de l'arrivée du terme du contrat.

Le bailleur une fois qu'il a accepté le renouvellement tacitement ou explicitement ne peut donner congé qu'à la fin du terme du bail renouvelé.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY  
Avocat à la Cour  
[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)  
76/78 rue Saint-Lazare  
75009 PARIS  
tel:09.54.92.33.53  
FAX: 01.76.50.19.67