



Quelle date retenir pour un bail de 1982

Par **Clin**, le **20/11/2018** à **19:39**

Bonsoir, je viens d'hériter d'une maison louée avec un bail signature du 1er mai 1982 aujourd'hui je dois vendre cette maison pour des raison financières et par rapport à la loi du 22 juin 1982 la lettre de congé pour vente devait-elle partir avant le 31 octobre 2017 ou bien comme le prétend l'ADIL que j'ai interrogé, « la loi du 22 juin 1982, ayant fixé la durée du bail à 3ans, est applicable »

Cet arrêt, rendu par la Cour de cassation le 2 mars 1988 a jugé que le bail tacitement reconduit est un bail à durée indéterminée, et par conséquent qu'une telle convention conclue avant la loi du 22 juin 1982, se trouve renouvelée de plein droit pour trois années un an après la date d'entrée en vigueur de ce texte à défaut de congé donné pour une date antérieure. A défaut de dispositions transitoires spécifiques, le loi entre en vigueur le lendemain de sa publication au journal officiel; cette loi ayant été publiée le 23 juin 1982, elle est entrée en vigueur le 24 juin 1982. C'est à partir de cette date que le délai d'un an commence à courir, et que la durée du bail est de 3 ans.

Quelle date dois je retenir pour envoyer la lettre de congé pour vente ?

1er mai 1983 ou 24 juin 1983 ? merci à tous cdl

Par **Philp34**, le **21/11/2018** à **09:02**

Bonjour Clin,

Le bail signé dans sa version du 01/05/1982 a depuis été renouvelé par l'article 4 du titre II de la Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 dite Loi QUILLIOT relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs où **il est stipulé que le contrat peut être d'une durée de 3 ans** puis abrogé au 24 décembre 1986 par l'abrogation de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 - art. 55 (V) JORF 24 décembre 1986 stipulant dans son titre X de son article 71 que **ses dispositions ne portent pas atteinte à la validité des contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente Loi**, qu'à l'expiration du contrat initial ou du contrat renouvelé ou s'il s'agit d'un contrat indéterminé à l'issue d'un délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la Loi, les parties sont tenues d'établir un contrat conforme aux dispositions de la présente Loi.

Dès lors, c'est la date d'effet au contrat rendu conforme qui doit être pris en compte pour le décompte du délai de préavis à la reprise du bien pour le revendre, et non celle des Lois par lesquelles il a transité.

Et si celui-ci est demeuré au 01/05, votre locataire doit **réceptionné son congé au 30/10/inclus au + tard du terme du contrat**,

selon les modalités de l'article 15 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, sauf erreur de ma part.

Cordialement.

Par **Clin**, le **21/11/2018 à 19:52**

Bonsoir Philp34

Je vous remercie pour votre rapide réponse et précieuses informations.

Toutefois, si je peux encore vous demander...le bail du 1er mai 1982 n'a pas été rendu conforme par rapport à la Loi QUILLIOT est ce que le départ de la période triennale commence bien à partir du 1 mai 1983 ?

Encore merci bien cordialement

Par **Philp34**, le **22/11/2018 à 09:45**

Bonjour Clin,

Mon sentiment est que, ce qui pose problème n'est pas la durée du bail tant discutée, puisque l'article 10 de la Loi du 22/06/1982 qui s'applique au contrat à son renouvellement, dispose que si la durée du bail est de six ans, elle se réduit à l'issue de chaque période de 3 ans au cas où, le bailleur veut vendre son logement.

Mais davantage, celui de ce motif qui n'a, semble-t-il, pas fait l'objet de son insertion au contrat lors de ses renouvellements, l'autorisant à l'application de ces dispositions (résiliation pour vendre).

En ce cas, pour y remédier, il faut vous y contraindre.

Par contre, si celui-ci est prévu au contrat initial, et une fois passé le délai de carence de 3 ans qui court à compter de la date d'entrée en vigueur de la Loi, ce qui est le cas, que ces dispositions ne portent pas atteintes à la validité du contrat en cours, la date à retenir au compte du délai du préavis à votre locataire, serait donc celle du terme du bail en regard de son effet au 01/05.

Cordialement.

Par **Clin**, le **22/11/2018 à 23:01**

Bonsoir Philp34

Je vous remercie pour toutes ces explications, je voudrais juste vous préciser qu'il s'agit d'un bail d'un an renouvelé suivant les dispositions des articles 1738 & 1739 du Code Civil (je ne l'ai pas mentionné dans mon 1er message)

Le terme du bail est le 01/05/1983 pour 3 ans, je devrai envoyer le congé pour vente 6 mois

et 1 jour avant le 01/05/2022.
Bien à vous, cordialement