



Reconduction tacite d'un bail de 12 mois

Par **Grange Jean Pierre**, le **02/11/2017 à 14:37**

J'ai conclu avec mon locataire un bail de 12 mois, pour cause d'un enfant étudiant dans la même ville. La reconduction tacite de ce bail est-elle prévue ? si oui, sur combien de temps ?

Merci pour votre réponse.

Par **janus2fr**, le **02/11/2017 à 16:48**

Bonjour,

Pour vous répondre, il faudrait préciser le type de bail dont vous parlez.

Est-ce un bail meublé classique ?

Ou un bail vide dérogatoire selon l'article 11 de la loi 89-462 ?

Par **Grange Jean Pierre**, le **03/11/2017 à 08:52**

C'est un bail vide dérogatoire de 12 mois pour cause d'une enfant étudiante dans la même ville. Ce bail peut-il se reconduire tacitement ? et sur combien de temps ?

Merci pour votre réponse

Par **janus2fr**, le **03/11/2017 à 11:15**

[citation]C'est un bail vide dérogatoire de 12 mois pour cause d'une enfant étudiante dans la même ville.[/citation]

Euh... "pour cause d'une enfant étudiante dans la même ville", j'ai du mal à voir là un motif valide. En quoi le fait qu'une enfant est étudiante dans la même ville oblige à faire un bail plus court ? Ou alors, c'est mal exprimé, c'est parce que cette enfant va être étudiante dans cette ville l'année suivante...

Sinon, pour vous répondre, il faut se reporter à la loi 89-462 :

[citation]Article 11

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Quand un événement 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. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, [fluo]le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement[/fluo].

[fluo]Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois[/fluo].

Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.

[fluo]Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans[/fluo].

Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément à l'article 17-1.

[/citation]

Donc si le fait que cette enfant est bien étudiante est confirmé, vous devez en avertir le locataire 2 mois avant la fin du bail, si ce n'est pas confirmé, par exemple l'enfant redouble, vous pouvez repousser le terme du bail d'un an (ceci n'est possible qu'une fois), et si ce n'est pas confirmé ou que vous n'avertissez pas le locataire en temps et en heure, le bail devient un bail normal (3 ans avec tacite reconduction).

Par **Grange Jean Pierre**, le **03/11/2017 à 19:15**

Grand merci pour votre réponse Janus2fr.