



renouveaulement de bail et durée minimale

Par **Pierre J6**, le **03/07/2019** à **19:41**

Bonjour,

J'arrive à la fin d'un bail de location d'un logement vide d'un an, convenu avec le propriétaire d'un commun accord.

La raison de ce bail à durée réduite était que le propriétaire souhaitait vendre sa maison durant cette année écoulée. Sauf que, 15 jours avant la fin de mon bail, la vente n'a pas eu lieu car l'acheteur n'a finalement pas eu son crédit.

Aujourd'hui, le propriétaire, muté en métropole, reconduit logiquement mon bail.

Deux choses :

1. Le propriétaire souhaite renouveler mon bail d'un an pour vendre son bien plus facilement.
2. Il délègue la gestion de location de son bien à une agence car il quitte le département.

Pour ma part, je souhaite poursuivre sur un bail de 3 ans et maintenir les mêmes conditions, à savoir un loyer de 900€ charges comprises (eau, électricité et taxe d'habitation). Je suis évidemment prêt à payer une éventuelle augmentation du loyer comme la loi le stipule (indice IRL).

Hors, le propriétaire et l'agence, que j'ai rencontré en simultané, m'annoncent que pour renouveler sur 3 ans, l'agence ne peut supporter les charges citées plus haut.

Selon eux, le montant de ma location se maintiendrait à 900€ mais sans les charges.

Pour finir, si je choisis de renouveler un bail sur seulement 1 an, dans ce cas ils pourraient prendre à leur frais les charges (eaux, électricité et taxe d'habitation).

Pourriez-vous m'apporter votre expertise sur la régularité de cette proposition, car j'ai l'impression qu'on essaie de défendre les intérêts du propriétaire à mes dépens?

Je vous remercie,

Par **Visiteur**, le **03/07/2019** à **19:48**

Bonjour

La volonté de vendre n'est pas un motif pour justifier un bail d'un an, l'agence devrait le savoir.

Par dérogation aux règles applicables à la durée du bail d'un logement vide, il est possible de signer un contrat de location de moins de 3 ans :

si un événement précis d'ordre professionnel ou familial le justifie,
pour une durée minimum de 1 an.

La signature d'un bail court est par exemple possible dans les cas suivants :

si le bailleur souhaite reprendre son logement pour y habiter dans la perspective de sa prochaine mise à la retraite,

si le bailleur envisage de mettre le logement à la disposition d'un de ses enfants pour lui permettre de poursuivre ses études

Service public

Par **janus2fr**, le **03/07/2019** à **23:24**

Bonjour,

Effectivement, le projet de vente du logement ne permet pas de conclure un bail dérogatoire article 11 de la loi 89-462.

Donc, votre bail étant illégal, ce sont les dispositions de la loi 89-462 qui s'appliquent. Votre bail est réputé avoir été conclu pour une durée de 3 ans (durée minimale pour un bail vide et bailleur personne physique).

Il n'est donc pas question d'un renouvellement de bail, mais votre bail de 3 ans se poursuit aux mêmes conditions...

Par **Pierre J6**, le **04/07/2019** à **09:00**

Bonjour Pragma et Janus2fr,

Un grand merci pour vos complètes et rapides réponses.

Je me permets d'abuser de votre aide par une seconde question.

Ainsi, si je synthétise vos éléments, le renouvellement du bail comme proposé par le propriétaire/agence à ce jour n'a pas lieu d'être? Si tel est le cas, le dossier de gestion locative passe du propriétaire à l'agence sans modification aucune pour moi?

Pour rebondir sur la dernière phrase de Janus2fr, si mon bail se poursuit normalement, cela veut dire qu'il me reste 2 ans de location minimum légales, dans le cadre du bail "non conforme" que j'ai signé il y a 1 an?

Au jour des éléments que vous m'avez apporté, je comprends mieux pourquoi l'agence m'a annoncé vouloir me faire signer un nouveau bail, propre à l'agence, pour régulariser la situation. Ce que je ne vais pas faire probablement, car cela impliquera forcément des modifications en ma défaveur (eau, électricité à ma charge, ect...).

Encore merci pour votre expertise à tout les deux.

PJ