



Problème propriétaire locataire

Par Ilya972, le 18/02/2013 à 14:24

Bonjour,

Mon père étant propriétaire, le 1er janvier 2012, a loué un appartement charges comprises avec bail d'un an sans clauses particulières (ne sachant pas que la durée minimale était de 3 ans). Les locataires payant selon leur bon vouloir (bien après le 15, des fois le mois d'après et toujours hors terme) mon père n'a pas voulu reconduire ce contrat. En décembre 2012, il se manifesta par lettre recommandée, les locataires ne sont jamais allés récupérer ce courrier. Le mois de janvier arriva, comme à chaque fois le loyer n'est pas payé, en début février il leur transmis donc une lettre manuscrite en main propre leur demandant de quitter les lieux dans un délai de trois mois. C'est alors que les locataires, s'acquittant de leur retard, réglèrent en totalité mon père le 15 février 2013 et lui envoyèrent une lettre en recommandée leur disant qu'ils ne quitteraient pas les lieux puisqu'ils sont dans leur droit ayant réglé leur loyer et n'ayant aucune dette vis à vis de mon père et s'ayant informé de la loi bien sur ils sont dans leur droit d'être reconduit tacitement pour une durée de 3 ans minimum. Donc mon père ne souhaitant pas cette situation qui le met en difficulté et sachant que ces locataires à ce jour souhaitent la rédaction d'un nouveau contrat pour 3 ans, ma question est de savoir ce qu'il est possible de faire pour mon père qui ne veut plus louer cet appartement et qui souhaite le céder à l'une mes soeurs ?

Existe-t-il une clause particulière en cas de renouvellement de contrat et surtout dans le cas de mon père qui malheureusement a fait l'erreur de louer une première fois pour une durée d'un an. Et si les locataires toujours présents payent encore selon leur bon vouloir (du moment qu'ils payent pour eux) quels recours peut-on avoir ? Serait possible de mettre cet appartement en agence le temps du contrat ?

Merci de me répondre car c'est une situation difficile pour lui, d'abus et surtout qu'ils

s'imposent et se servent de la justice pour couvrir leurs faux pas.

Merci.

Par **FRANCK34**, le **18/02/2013** à **15:34**

bonjour,

le bail est de trois ans. Ne signez rien puisqu'ils ont un bail écrit.

Six mois à l'avance avant la fin du bail, il faudra faire délivrer un congé

faites le faire par huissier pour être sûr que le congé sera valable

pour tout savoir sur le bail

<http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm>

Par **FRANCK34**, le **18/02/2013** à **15:34**

bonjour,

le bail est de trois ans. Ne signez rien puisqu'ils ont un bail écrit.

Six mois à l'avance avant la fin du bail, il faudra faire délivrer un congé

faites le faire par huissier pour être sûr que le congé sera valable

pour tout savoir sur le bail

<http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm>

Par **Ilya972**, le **18/02/2013** à **15:53**

Bonjour,

merci pour votre réponse donc vous voulez dire qu'on compte 3 ans à partir du premier (celui que ma père a fait pour un an non valable) et que mon père ne doit pas en refaire un autre alors si j'ai bien compris?

Par **FRANCK34**, le **18/02/2013** à **16:29**

OUI tout à fait la clause d'un an est nulle et il s'agit automatiquement d'un bail de 3 ans sauf si

dans le bail d'un an signé par votre père il a eu soin d'indiquer qu'il voulait reprendre le local pour votre soeur.

Dans ce cas la durée d'un an s'applique.

Par **Lag0**, le **18/02/2013** à **18:51**

Bonjour,

Tout d'abord, s'agit-il d'une location vide ou meublée ?

Si location meublée, le bail est bien d'un an avec tacite reconduction.

Si location vide, le bail est d'une durée minimum de 3 ans avec tacite reconduction et il est impossible de faire un bail "charges comprises" qui est réservé au meublé.

Si c'est bien une location vide et que le bail n'a pas été rédigé en fonction de l'article 11 de la loi 89-462 (bail réduit pour raison précise), il est automatiquement de 3 ans comme Franck34 vous l'a indiqué. Vous pouvez émettre un avenant correctif, mais avec la même date de début de bail que le précédent.

Vous pouvez tout à fait confier la gérance de cette location à un professionnel.

Par **Ilya972**, le **18/02/2013** à **23:44**

merci beaucoup de vos réponses, cela nous permet d'y voir un peu plus clair plus clair.