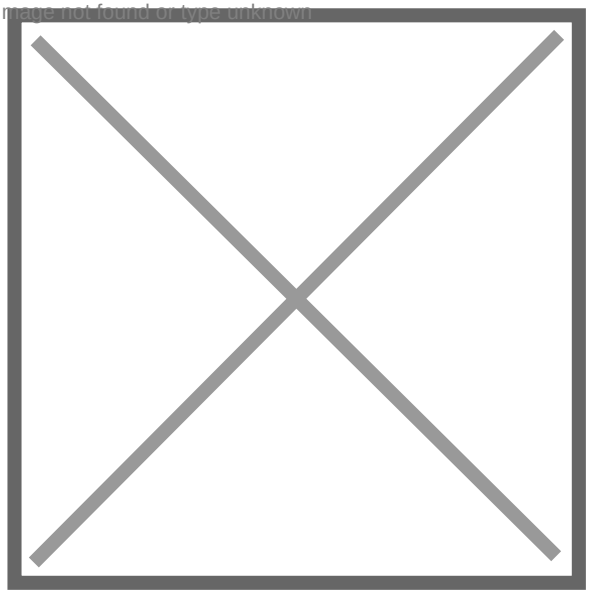
Image not found or type unknown



Renouvellement, bail, dangers ?

Par **Lisab**, le **08/03/2013** à **09:20**

Bonjour,

J'ai un bail meublé qui se termine chaque année le 15 mai. J'ai plusieurs questions et problèmes :

-Le proprio peut-il décider sans préavis de ne pas renouveler le bail ?

-Peut-il décider de me virer de l'appartement pour le relouer à quelqu'un d'autre ? Bien qu'il n'ait pas de raiso car je suis un bon locataire.

-J'ai lu que le préavis était de seulement 1 mois pour du meublé ! Si c'est vrai, il faut être superman pour retrouver un logement dans ces temps ?

-Je n'ai pas reçu d'accord écrit du bailleur lors du dernier renouvellement, qui indique qu'il accepte de renouveler le bail. C'est important/grave ?

(J'ai toujours payé mon loyer à l'heure et jamais causé de problème.)

Merci pour votre aide.

Par **Lisab**, le **11/03/2013** à **11:27**

A échéance du bail, que se passe t'il si le bailleur ne renouvelle pas ?

Par **Lag0**, le **11/03/2013** à **13:58**

Bonjour,
Le préavis est d'un mois pour le locataire et il peut donner congé quand il le souhaite.
Pour le bailleur, le préavis est de 3 mois et seulement pour l'échéance du bail. De plus, le bailleur doit motiver son congé comme en location vide (vente, reprise, motif légitime).
Si le bailleur ne donne pas congé 3 mois avant l'échéance, le bail est reconduit tacitement pour une nouvelle année.

Par **Lisab**, le **11/03/2013** à **18:10**

Merci pour ces informations, ici c'est un bail d'un an, donc le préavis du bailleur est de 1 mois seulement ?

Par **Lag0**, le **11/03/2013** à **18:50**

Vous ne lisez pas ce que je vous écris !
[citation]Pour le bailleur, le préavis est de 3 mois et seulement pour l'échéance du bail. De plus, le bailleur doit motiver son congé comme en location vide (vente, reprise, motif légitime).
Si le bailleur ne donne pas congé 3 mois avant l'échéance, le bail est reconduit tacitement pour une nouvelle année.[/citation]
Je vous ai bien répondu pour une location meublée !

Par **Lisab**, le **11/03/2013** à **19:10**

Ah oui pardon, pourtant je relis tout.

Par **Lisab**, le **11/03/2013** à **19:21**

Il y a plusieurs jours, on m'a soutenu que pour un non meublé, le bailleur pouvait donner son préavis 1 mois avant, à n'importe quel moment...

Par **Lag0**, le **11/03/2013** à **19:32**

Difficile de vous suivre, maintenant vous parlez d'un non meublé !

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Si c'est un meublé, voici le texte de loi (article L632-1 du code de la construction et de l'habitation) :
[citation]Article L632-1

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 69

Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite prévue au premier alinéa est inapplicable.

Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. L'augmentation qui en résulte ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au d de l'article 17 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.

Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire [s]avec un préavis de trois mois[/s]. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.

Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation par l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement, aux fins de constat de résiliation ou de prononcé de la résiliation du bail d'une personne dont le logement loué meublé constitue la résidence principale est notifiée, à la diligence de l'huissier de justice, au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant l'audience, afin qu'il informe les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement.
[/citation]

Par **Lisab**, le **11/03/2013** à **19:52**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Super, merci beaucoup pour ces précisions. Mais sans parler de fin de bail : si au cours du bail le bailleur veut mettre fin au bail, c'est toujours 3 mois ?

Par **Lag0**, le **12/03/2013** à **08:16**

Il n'est pas possible, pour le bailleur, de résilier un bail à un autre moment que l'échéance annuelle pour un meublé, je vous l'ai déjà dit.
Relisez l'article L632-1 ci-dessus et la première chose que vous verrez est : "Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale."
Bénéficie d'un contrat établi pour un an signifie que le contrat ne peut pas être résilié par le bailleur avant un an. Et ensuite, "A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an" : même explication...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés