



Résiliation de bail de location d'un an

Par **Soledad130**, le **06/10/2010** à **22:47**

Bonjour,

Je me trouve actuellement dans une situation délicate et je souhaiterais savoir si vous pouvez me donner quelques conseils.

J'ai conclu un bail pour mon appartement en 2008, et le propriétaire l'a établi pour un an, ce qui je crois pose déjà problème à la base car ce n'est pas un logement meublé. Aucune clause dans le contrat ne justifie la durée réduite comme la reprise du logement ou autre.

De plus, dans le contrat (qui est en fait un modèle de location de meublé), il est clairement stipulé que je peux donner congé au propriétaire avec un délai de préavis d'un mois, alors que le droit commun porte le préavis à 3 mois.

Donc, peut-on considérer cette clause valide? Cela m'arrangerait bien...

Je me dit qu'il n'y a pas d'obstacle à sa validité dans la mesure où cela m'est favorable, qu'en pensez-vous? Cela rentre-t-il dans la liberté contractuelle?

Enfin, se superpose à tout cela le fait que l'appartement va être mis en vente, mais je n'ai qu'un mail pour m'en informer et me proposer l'achat, mais pas de LRAR. De plus le mail est loin de mentionner toutes les informations obligatoires, il ne m'indique qu'un prix.

Je n'ai donc pas accusé réception du mail pour l'instant, j'attends d'être un peu plus éclairée pour cela.

Je vous remercie d'avance pour l'aide que vous pourrez m'apporter.

A bientôt

Par **mimi493**, le **06/10/2010** à **22:52**

1) puisque le bail ne mentionne pas de conditions pour être d'un an, il est d'office de 3 ans. Il est valable, non entaché de nullité.

Donc $2008+3 = 2011$.

2) la vente d'un logement en cours de bail est valide si tant que le bailleur ne délivre aucun congé pour vente. Dans ce cas, il n'a aucune obligation de faire une proposition de vente au locataire, ni même de l'avertir de la vente. Votre bailleur vous fait une proposition, c'est son droit. A vous de voir si ça vous intéresse ou non.

Pour le congé pour vente, tout dépend de quand le bail a été signé, pour voir s'il est encore dans le délai de "6 mois avant la fin du bail". A vous de voir si vous avez envie de rester dans le logement (donc là, vous n'avisez pas le bailleur du problème du bail, voire vous faites attention de ne plus répondre au facteur, de ne pas aller chercher la LRAR du congé, qui ne sera alors pas donné)

Par **Soledad130**, le **06/10/2010** à **23:02**

Je vous remercie pour votre réponse et vos conseils, je n'ai par contre pas compris une chose, le bailleur peut choisir de vendre sans donner congé, ou de vendre en donnant congé? Je croyais que lorsque le propriétaire informait de la vente cela entraînait forcément le déclenchement du préavis.

Donc si tel n'est pas le cas je peux rester jusqu'à la fin de mon bail (il ne se termine qu'au 31 juillet 2011)?

Par **mimi493**, le **07/10/2010** à **02:59**

Oui, le bailleur peut vendre "libre" ou "occupé".

Dans les deux cas, votre bail va à son terme.

S'il veut vendre libre, il doit envoyer un congé avec un préavis de 6 mois (c'est la date de réception effective qui compte, donc si vous n'allez pas chercher la LRAR, le congé n'est pas donné, il ne faut pas le dire au bailleur) avant la date de reconduction du bail soit par LRAR, soit par huissier (tout autre forme de transmission rend le congé nul). Ce congé doit contenir, sous peine de nullité, une proposition de vente au locataire.

Dès qu'il a reçu le congé, le locataire peut partir quand il veut, sans préavis, mais peut rester jusqu'au terme du bail.

S'il vend le logement occupé, le nouveau propriétaire est le nouveau bailleur et le bail continue tant que le nouveau bailleur n'envoie pas un congé, toujours avec 6 mois avant la date de renouvellement du bail, avec un motif légitime (vente ou reprise)