



Vente logement fin de bail

Par **GENTIANES13011**, le **06/06/2016** à **09:10**

Bonjour à tout le monde,
Voilà, j'ai un locataire qui, en début d'année, comptait 3 mois de retard sur ses loyers. Lettre recommandée à lui et sa caution, huissier, etc...bref, tout a été entrepris dans le respect de la loi pour qu'il paie.
Je m'aperçois néanmoins qu'il a tout fait pour régulariser sa situation, il bosse même le samedi et le dimanche si bien que, petit à petit, il est presque arrivé à régulariser sa situation. Entre temps, découragé, j'ai mis ce logement à la vente en prenant toutes les dispositions que la loi nous impose.
Si, d'aventure, le logement n'est toujours pas vendu à la fin du bail, qu'il est "clean" vis à vis des loyers et pas de nouvel incident entre temps, ai-je le droit, avec son total accord "signé et approuvé", de lui proposer un nouveau bail précaire d'un an, éventuellement renouvelable s'il fait preuve de sérieux, car, je ne veux en aucun cas reprendre de risque en m'engageant sur 3 ans, et n'oublie pas les durs moments que j'ai traversés.
Très cordialement.

Par **cocotte1003**, le **06/06/2016** à **12:28**

Bonjour, laisse le partir, il est probable que le loyer est trop élevé pour lui. Vous pouvez lui accorder un ou deux mois de plus en faisant des attestations d'indemnités d'occupation à la place d'une quittance de loyer qui impliquerait une poursuite du bail, cordialement

Par **GENTIANES13011**, le **06/06/2016** à **13:26**

Merci cocotte1003,

En fait, je pense que c'est peut-être lui qui souhaiterait rester.

Pourquoi?

Parce que les beaux-parents habitent le logement du dessous, ce qui pour eux, leur procure des avantages.

De plus, ils ont inscrit un de leur enfant au collège situé à 100m du logement en question.

S'ils devraient rester, un bail précaire d'1 an renouvelable est-il possible?

Car il est hors de question que je me réengage pour 3 ans, car, comme dit le dicton, qui a trahi, trahira...

Par **Lag0**, le **06/06/2016 à 13:30**

Bonjour,

Un bail d'un an n'existe, pour une location vide, que pour un cas bien particulier, l'article 11.

[citation] 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, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.

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.

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.

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

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]

Comme vous n'entrez pas dans ce cas, vous ne pouvez pas faire un bail de moins de 3 ans.

Par **GENTIANES13011**, le **06/06/2016 à 15:18**

Bonjour et merci Lag0 pour toutes ces précisions.

C'est très clair en ce qui concerne mon cas.

Merci d'avoir été aussi précis.

Cordialement.