

Image not found or type unknown



Bail pas renouvelé mais toujours dans l'appartement

Par **Metz_57**, le **14/05/2020** à **22:00**

Bonjour

Le 27 juillet 2019, cela fait 3 ans que je vis dans mon appartement, mon bail était fini. Le propriétaire ne m'a rien refait signer, pas de nouveau bail, rien du tout, donc cela fais un an de plus que je vis dans cet appartement mais sans nouveau bail. Ai-je le droit de partir sans donner les 3 mois de préavis vu qu'il n'y a pas de bail de signé ? Je ne sais plus trop quoi penser car j'ai beau chercher sur internet, tous les sites ne disent pas pareil.

Merci pour votre aide.

Par **nihilscio**, le **15/05/2020** à **00:42**

Bonjour,

Les baux d'habitation sont tacitement reconduits sans aucune formalité. Votre bail initial est toujours en vigueur.

Par **Tisuisse**, le **15/05/2020** à **07:18**

Bonjour,

Et en vigueur pour 3 nouvelles années donc jusqu'en juillet 2022. Cela s'appelle la tacite reconduction, pas besoin, pour ça, de signer un nouveau bail. Cela signifie 2 choses concernant le congé :

- votre propriétaire ne peut pas vous donner congé, selon les formes requise par les textes, avant l'échéance du 27 juillet 2022 en respectant le délai des 6 mois avant cette date d'échéance,

- vous, vous pouvez donner votre congé à tout moment mais r, respectant le préavis de 3 mois, préavis rammené à 1 mois selon les cas très particuliers prévus par la loi.

Par **Lag0**, le **15/05/2020 à 08:27**

[quote]

Je ne sais plus trop quoi penser car j'ai beau chercher sur internet, tous les sites ne disent pas pareil.

[/quote]

Bonjour,

C'est bien étonnant cela ! Il faudrait que vous nous citiez les sites qui donnent de fausses informations !

Comme mes camarades vous l'ont dit, un bail sous loi 89-462 est conclu pour une certaine durée mais avec tacite reconduction, ce qui signifie qu'à chaque échéance, si aucune partie (bailleur ou locataire) n'y a mis fin, il se reconduit automatiquement pour une nouvelle période. Il n'y a rien à faire, c'est automatique !

Par exemple pour un bail "vide", loi 89-462 article 10 :

[quote]

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 15. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues à l'article 17-2.

A titre dérogatoire, après l'accord exprès des parties, le contrat de location peut être renouvelé avant l'expiration du bail en cours quand le propriétaire a signé avec l'Agence nationale de l'habitat une convention avec travaux mentionnée aux articles [L. 321-4](#) et [L. 321-8](#) du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve que les ressources du locataire en place soient conformes aux plafonds prévus par cette convention. L'offre de renouvellement est présentée dans le délai de trois mois après l'accord des parties et dans les formes prévues à l'article 15 de la présente loi pour le congé. Le montant du loyer fixé par le contrat de location renouvelé doit être alors fixé selon les règles applicables au conventionnement des logements avec l'Agence nationale de l'habitat.

Concernant les locaux à usage d'habitation, régis par les dispositions d'ordre public de la présente loi, le contrat de bail conclu par l'emphytéote avec le locataire se poursuit automatiquement avec le propriétaire de l'immeuble jusqu'au terme du bail prévu par le contrat de location, lorsque le bail à construction ou le bail emphytéotique prend fin avant la fin du contrat de location. Toute clause contraire est réputée non écrite.

[/quote]

Par **morobar**, le **15/05/2020** à **09:38**

Bonjour,

[quote]

vu qu'il n'y a pas de bail de signé

[/quote]

Un bail oral est reconnu par la jurisprudence.

[quote]

Je ne sais plus trop quoi penser car j'ai beau chercher sur internet, tous les sites ne disent pas pareil.

[/quote]

Au Canada, au Congo, au Liban, pays de langue et culture française, les lois peuvent être différentes.

En France les réponses qui vous été apportées nbe souffrent d'aucun contredit, il y a longtemps qu'il en va ainsi (au moins depuis le 06/07/1989).

Par **Lag0**, le **15/05/2020** à **13:56**

[quote]

Un bail oral est reconnu par la jurisprudence.

[/quote]

Il n'est pas, ici, question d'un bail verbal, mais bien d'un bail écrit dont la première reconduction a eu lieu le 27 juillet 2019, du moins, c'est ce que je comprends...

Par **nihilscio**, le **15/05/2020** à **19:08**

C'est aussi ce que j'ai compris. Il y a un bail écrit qui a été tacitement renouvelé.

Par **Metz_57**, le **15/05/2020** à **20:29**

Bonsoir oui le bail à été signer le en juillet 2016 et en juillet 2019 cela a fais 3ans comme écris sur le contrat mais il ne m'as pas fais de renouvellement ou ne m'as rien dis verbalement alors qu'il habite à côté de la résidence et il m'as déjà vu depuis l'année dernière. Donc en gros le bail est renouveler tacitement comme vous le dite mais excusez-moi mais que veux dire exactement le mot tacitement svp

Par **nihilscio**, le **15/05/2020** à **23:46**

Cela veut dire automatiquement, tout seul, sans qu'on ait besoin de se parler, de s'écrire ou de signer quoi que ce soit.

Par **morobar**, le **16/05/2020** à **08:50**

[quote]

Il n'est pas, ici, question d'un bail verbal,

[/quote]

Il se trouve que je sais lire.

Aussi quand je lis ceci:

[quote]

vu qu'il n'y a pas de bail de signé

[/quote]

Je réponds cela:

[quote]

Un bail oral est reconnu par la jurisprudence.

[/quote]

Par **Lag0**, le **16/05/2020** à **09:21**

Bonjour Morobar,

Il faut lire la totalité du message et non extraire une phrase. Ce que voulais dire [METZ_57](#), c'est qu'il n'y avait pas eu un nouveau bail signé après les 3 premières années, mais le bail d'origine, lui, est bien écrit.

Par **Lag0**, le **16/05/2020** à **09:25**

[quote]

Donc en gros le bail est renouveler tacitement comme vous le dite mais excusez-moi mais que veux dire exactement le mot tacitement svp

[/quote]

Pour faire simple, un bail sous loi 89-462 reste valable tant qu'aucune partie n'y met fin. Il se reconduit automatiquement de période de 3 ans (pour votre cas) en période de 3 ans, jusqu'à la mort du locataire (et encore, le bail peut alors être transmis à un proche habitant avec lui).

Il n'y a donc rien à faire, rien à dire, c'est automatique.

La différence entre reconduction et renouvellement, c'est justement que dans le premier cas, il n'y a rien à faire, on parle de tacite reconduction, alors que le renouvellement concerne les cas

où le bailleur souhaite modifier une condition du bail (mais c'est une procédure rare).

Par **Metz_57**, le **16/05/2020 à 11:40**

D'accord car comme j'ai pu voir sur internet en gros tacitement cela voudrai dire aussi que le propriétaire à le droit de me virer du jour au lendemain si il le souhaite car c'est renouveler tacitement c'est bien cela ? Bon bah on ne va pas déménagé pour le moment car il faut l'argent du coup et il faudra déjà trouver un nouveau propriétaire qui accepte d'attendre que j'ai payer mes 3 mois de préavis de sortie avant d'emménager dans le nouvel appartement. Merci pour votre aide à tous.

Par **jodelariege**, le **16/05/2020 à 12:07**

bonjour

vous ne lisez pas les réponses:

le bail est reconduit jusqu'en juillet 2022 votre propriétaire n'a pas le droit de vous "virer" avant juillet 2022 mais vous ,vous avez le droit de partir avant si vous voulez en respectant les procédures

renouveler tacitement veut dire renouveler comme si un nouveau bail était écrit mais il n'est pas écritdonc vous pouvez rester jusqu'en juillet 2022 et si en juillet 2022 votre propriétaire n'a toujours rien demandé tacitement votre bail sera renouvelé jusqu'en 2025 etc etc etc....

Par **Lag0**, le **16/05/2020 à 19:55**

[quote]

D'accord car comme j'ai pu voir sur internet en gros tacitement cela voudrai dire aussi que le propriétaire à le droit de me virer du jour au lendemain si il le souhaite car c'est renouveler tacitement c'est bien cela ?

[/quote]

Mais où diable trouvez-vous de telles inepties ???

Voyez la réponse de [JODELARIEGE](#)...

Ce qu'il faut retenir, c'est qu'un bailleur ne peut donner congé à son locataire qu'à chaque échéance du bail, donc tous les 3 ans pour vous, avec un préavis de 6 mois. Si le bailleur ne donne pas congé avant les 6 mois précédent l'échéance du bail, celui-ci se reconduit pour une nouvelle période de 3 ans, et ainsi de suite à l'infini...

Le locataire, lui, peut donner congé quand il le souhaite en respectant le préavis de 3 mois ou 1 mois dans certains cas...

Par Metz_57, le 17/05/2020 à 07:00

Bonjour

Vous n'êtes pas tous obligée de vous énerver en répondant je suis la pour des réponses car je ne veux pas faire de mauvaises choses et à la fin me retrouver au tribunal et devoir payer car j'ai vu des choses fausses sur Internet et tout sa juste parce que j'ai du mal à comprendre sur le coup vous vous énervez. Merci pour vos reponses au revoir

Par morobar, le 17/05/2020 à 09:22

Hello @Lago

[quote]

Il faut lire la totalité du message et non extraire une phrase

[/quote]

Mais j'ai bien compris la situation.

Il n'en demeure pas moins vrai que le leteur ainsi que d'autres certainement, peuvent imaginer que sans écrit le bail n'existe pas.

Il est donc fondamental de répondre comme je l'ai fait.

Je vous rapelle que si le bail écrit est obligatoire, il n'exsite aucune sanction en son absence. D'où l'importance de ma remarque.

Par jodelariege, le 17/05/2020 à 09:51

bonjour

Metz 57,pardon si on vous a donné l'impression de s'énerver après vous mais tous les bénévoles vous ont donné la même réponse et vous la comprenez de travers

donc on peut supposer que vous n'avez pas vu des choses fausses sur internet :vous avez vu des "choses"/réponses comme les notres mais vous ne les avez pas bien comprises.....

toutes les réponses vont dans le sens de nos réponses...

Par Metz_57, le 17/05/2020 à 09:58

D'accord oui oui j'ai bien lu toute vos réponses qui étaient toutes les mêmes mais vu que

certaines mots étaient nouveau pour moi comme le mot tacite j'ai voulu poser mes questions pour être sûr de ce qu'il en était mais je vous remercie pour votre aide sans cela j'aurai certainement fait n'importe quoi.

Par **jodelariege**, le **17/05/2020** à **10:08**

avec plaisir. et quand vous ne comprenez pas un mot vous pouvez aller chercher la définition dans un dictionnaire soit en papier soit sur internet. bonne journée

Par **Lag0**, le **17/05/2020** à **10:59**

[quote]

certaines mots étaient nouveau pour moi comme le mot tacite

[/quote]

N'avez-vous jamais entendu parler d'un contrat à tacite reconduction ? C'est le cas des contrats qui se reconduisent tous les ans (ou autre période) sans qu'il n'y ait à résigner quoi que ce soit, par exemple les contrats d'assurance...

Par **Lag0**, le **17/05/2020** à **11:00**

Bonjour Morobar,

[quote]

Il est donc fondamental de répondre comme je l'ai fait.[/quote]

Non, car HS dans le cas présent ! Et surtout, cela n'arrange pas [METZ_57](#) qui a déjà du mal à comprendre la reconduction du bail alors inutile de l'encombrer avec le bail verbal sans aucun rapport ici !

Par **Metz_57**, le **17/05/2020** à **15:51**

Non l'ago, je n'ai jamais entendu parler du mot tacite jusqu'à ce que j'arrive sur ce forum car, avant cela, je me disais : bon, bah ! le propriétaire est en tort, cela fait presque 1 an qu'il ne m'a pas refait de bail alors que je l'ai encore vu dans la semaine, donc j'ai le droit de partir comme ça, sans donner 3 mois de préavis. Malheureusement, non. Je vais quand même devoir donner 3 mois de préavis quand je voudrai partir d'ici au plus vite, je l'espère, car ce n'est pas un endroit à vivre pour la vie.

Merci à vous encore pour avoir répondu à mes questions.

Bonne journée.