



Mettre en location (vide) pour trois ans seulement

Par **taleni**, le **24/01/2017** à **11:53**

Bonjour,

je voudrai louer pour trois ans maximum (avec l'accord d'un locataire qui accepterait) en l'indiquant dans le bail. Est-ce possible ?

Si c'est illégal , est-ce que je peux , opter pour la solution suivante.

A la signature du bail, je lui remets ou lui adresse (prématurément avec trois années d'avance) son congé pour non renouvellement du bail.

Par **Visiteur**, le **24/01/2017** à **12:55**

Bonjour,

Il s'agit d'un bail précaire entre les 2 parties, pas de problème.

Par **Lag0**, le **24/01/2017** à **13:19**

Bonjour,

@pragma, je suppose qu'il s'agit d'un bail d'habitation, il n'est donc pas question de bail précaire.

@taleni, un bail pour location vide est conclu pour une durée de 3 ans (si le bailleur est personne physique), je ne vois donc pas où est votre problème. Vous pouvez tout à fait

conclure aujourd'hui un bail de 3 ans et avertir le locataire, au moins 6 mois avant l'échéance, que vous ne reconduirez pas le bail.

Mais pour cela, il faudra que vous disposiez d'un motif légal de non reconduction, donc soit la vente du logement, soit la reprise pour y habiter vous-même ou loger un proche.

Par **taleni**, le **24/01/2017** à **14:23**

bonjour,

je ne veux pas dépasser trois ans pour cette location de maison individuelle, car elle est située dans un quartier de rénovation urbaine et j'ai des contacts avec des promoteurs qui me demandent à ce qu'elle soit libre d'ici 4 ans .

Par **Visiteur**, le **24/01/2017** à **14:35**

Bonjour à tous,

A Loag0, Je ne confonds pas le précaire habitation avec le bail précaire commercial.

Certes, j'ai dit "bail précaire" car j'en ai signé un une fois, mais il était de 2 ans car le proprio reprenait pour lui le logement ensuite !

La bonne terminologie est plutôt convention d'occupation précaire ...

<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2010/les-conventions-doccupation-precaire/>

Par **Lag0**, le **24/01/2017** à **16:47**

@pragma, la loi 89-462 ignore le terme de bail précaire, personnellement, je parle de bail dérogatoire sous l'article 11 de la dite loi, mais il n'y a pas de nom officiel. Le terme de bail précaire existant réellement dans d'autres situations, mieux vaut l'éviter...

[citation]Article 11

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

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]

De toute façon, le bail dérogatoire sous article 11 ne peut pas être utilisé pour un projet de vente, uniquement dans un projet de reprise. Or ici, si j'ai bien compris, le projet est de vendre à un promoteur.

Et comme le bail envisagé est de 3 ans, durée normal du bail, il n'y a même pas à se poser la question de ce type de bail.

[citation]Certes, j'ai dit "bail précaire" car j'en ai signé un une fois, mais il était de 2 ans car le proprio reprenait pour lui le logement ensuite !

La bonne terminologie est plutôt convention d'occupation précaire ... [citation]

Attention, la convention d'occupation précaire et le bail dérogatoire sous article 11 sont deux choses différentes. L'un est un véritable bail, l'autre n'en est pas un et est à manier avec moult précautions (plus exactement, à éviter même !)