

LA DUREE DU BAIL

Articles 10 et 11 de la loi du 6 juillet 1989

LA DUREE LEGALE DU CONTRAT DE LOCATION

La durée minimum d'un bail est de **3 ans** si le bailleur est une personne physique, une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, lorsque le logement est en indivision.

La durée minimum d'un bail est de **6 ans** si le bailleur est une personne morale.

Dans le parc social elle est habituellement de 1 an et reconductible tacitement.

LA DUREE REDUITE DU CONTRAT DE LOCATION :

Dans le parc privé, si le bailleur, personne privée, doit reprendre le logement pour des raisons professionnelles ou familiales, la durée peut être inférieure à 3 ans mais au moins supérieure à 1 an :

- Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués, ainsi que la durée du contrat.
- Dans le délai de deux mois minimum avant la fin du contrat :
 - Soit le bailleur confirme la réalisation de l'événement : le locataire doit quitter les lieux à la fin du contrat.
 - Soit le bailleur propose 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 ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, la durée du contrat de location est alors automatiquement de trois ans.

ATTENTION :

Si le contrat avec un délai réduit est consécutif à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même logement, le montant du loyer ne peut être supérieur à celui du bail précédent éventuellement révisé suivant l'IRL (indice de révision des loyers), si le contrat initial le prévoit.

Le bailleur ne peut profiter de la possibilité d'un bail avec un délai réduit pour augmenter le montant du loyer.

A LA FIN DU BAIL :

Le propriétaire peut :

- Demander au locataire de quitter les lieux en lui adressant un congé (voir la fiche « le congé du bailleur »).
- Proposer un renouvellement du contrat avec une augmentation de loyer (voir la fiche « la révision du loyer »).

En l'absence de congé du bailleur ou de renouvellement, le bail est automatiquement reconduit (tacite reconduction) pour une durée de 3 ou 6 ans.

ATTENTION :

Le bailleur ne peut demander à son locataire de libérer le logement avant la fin bail, sauf si le locataire est en procédure d'expulsion.

Le locataire peut mettre fin au contrat à tout moment en respectant un délai de préavis (voir la fiche « le congé du locataire (dédite) »).

DEROGATION SUITE A LA REALISATION DE TRAVAUX CONVENTIONNES

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

Conditions :

- Nécessité d'un accord exprès des parties.
- Les ressources du locataire en place doivent être conformes aux plafonds prévus par la convention.
- L'offre de renouvellement est présentée dans le délai de trois mois après l'accord des parties et en respectant les formes du congé (article 15 de la loi du 6 juillet 1989).
- 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.