



Non renouvellement de bail d'habitation

Par Visiteur

Bonjour

je suis propriétaire d'une maison qui est louée à un couple de retraités. Au cours de l'année 2009, plusieurs loyers n'ont pas été payés dans les temps et nous avons signifié fin juin le non renouvellement du bail à nos locataires pour cause de retards systématiques de paiement. Le bail s'arrête au 31 décembre et les 6 mois sont respectés. Nos locataires ont finalement régularisé la situation après 4 à 5 mois de retard et nous supplient de leur laisser une chance en renouvelant le bail que pour un an (ou 6 mois) en s'engageant formellement à payer le loyer avant le 15 de chaque mois.

Mes questions sont donc les suivantes:

- peut-on faire un avenant au contrat de bail qui modifie la durée du bail à un an au lieu des 3 prévus initialement
- peut-on utiliser un document où les locataires s'engagent à quitter les lieux dans les 3 mois s'ils ne respectent pas l'engagement de payer le loyer à une date donnée chaque mois.
- quels sont les moyens à notre disposition pour accorder à nos locataires une durée supplémentaire pour quitter les lieux qui ne nous oblige pas à renouveler le bail pour 3 ans.

D'avance merci de votre réponse.

Par Visiteur

Chère madame,

Nos locataires ont finalement régularisé la situation après 4 à 5 mois de retard et nous supplient de leur laisser une chance en renouvelant le bail que pour un an (ou 6 mois) en s'engageant formellement à payer le loyer avant le 15 de chaque mois.

Mes questions sont donc les suivantes:

- peut-on faire un avenant au contrat de bail qui modifie la durée du bail à un an au lieu des 3 prévus initialement

Non, c'est impossible. Le bail précaire d'une durée inférieure à 3 ans n'est possible que si vous justifiez d'un motif précis justifiant la reprise par le bailleur du logement pour des raisons personnelles ou professionnelles.

A déconseiller fortement surtout si vous souhaitez continuer à mettre le logement à la location passé le prochain bail.

peut-on utiliser un document où les locataires s'engagent à quitter les lieux dans les 3 mois s'ils ne respectent pas l'engagement de payer le loyer à une date donnée chaque mois.

Non, ce n'est pas possible. Et les échéant, vous seriez tout de même obligé d'engager une procédure d'expulsion..

quels sont les moyens à notre disposition pour accorder à nos locataires une durée supplémentaire pour quitter les lieux qui ne nous oblige pas à renouveler le bail pour 3 ans.

Il n'y a pas de moyen. Soit vous acceptez le renouvellement avec un risque de non paiement. Soit vous refusez le renouvellement et vous prenez le risque que les locataires refusent de partir et discutent du motif d'expulsion devant le juge. En effet, dans la mesure où ils ont régularisé leurs situations, ils ont des arguments à opposer à une éventuelle expulsion et vu leur âge avancé...

C'est à vous de voir en fonction de la confiance que vous avez en eux pour un éventuelle renouvellement, ainsi que leur éventuel caractère procédurier en cas de non renouvellement.

Très cordialement.