



Régularisation d'un bail de location tacite

Par Visiteur

Bonjour,

Ma famille loue une maison d'habitation à un agriculteur qui exploite des terres qui sont louées. La maison n'est pas directement liée à l'exploitation agricole.

A l'occasion de retards de loyers il s'est avéré que depuis le départ du précédent locataire en 1997, il n'avait pas été établi de nouveau bail de location avec le locataire actuel, un simple état des lieux ayant été dressé et cosigné par les parties. Depuis 1997 les loyers ont toujours été réglés mais parfois avec retard. Les travaux d'entretien à notre charge ont aussi été effectués.

Dans le cas où l'on souhaiterait donner un congé au locataire, comment définir le délai du préavis de résiliation puisqu'il n'y a pas de bail de location, et le locataire peut-il s'en prévaloir pour se maintenir dans les lieux?

A l'inverse quelles sont les possibilités de régulariser cette location avec la rédaction d'un bail conforme.

Un formalisme particulier doit-il être suivi, sachant que ce bail peut nécessiter un nouvel état des lieux, avec d'éventuels travaux de mise aux normes en raison de la vétusté de la maison.

merci pour vos précisions..

Cordialement..

Par Visiteur

Bonjour Monsieur

Dans le cas où l'on souhaiterait donner un congé au locataire, comment définir le délai du préavis de résiliation puisqu'il n'y a pas de bail de location, et le locataire peut-il s'en prévaloir pour se maintenir dans les lieux?

en fait il n'y a pas de bail écrit mais un bail verbal.

De ce fait les règles sont les mêmes en terme de résiliation que pour un bail écrit.

Autrement dit si vous souhaitez donner un congé à votre locataire vous devez respecter un préavis de 6 mois qui commence à courir avant l'expiration du contrat autrement dit pas avant 2012 (le mois dépend de celui d'entrée dans les lieux) et doit se fonder sur l'un des motifs prévus par la loi (reprise pour y habiter personnellement, vente, reprise pour un proche).

Si à l'expiration du préavis le locataire ne veut pas partir vous pourrez engager une procédure d'expulsion.

A l'inverse quelles sont les possibilités de régulariser cette location avec la rédaction d'un bail conforme.

Etant donné que le bail est verbal vous pouvez à tout moment exiger la régularisation par l'écrit.

Les mentions obligatoires sont:

Le contrat de location doit contenir obligatoirement les informations suivantes :

- propriétaire : nom, adresse
- locataire : nom, adresse
- durée de location : date, prise d'effet ;
- locaux : nombre de pièces, désignation, destination ; énumération des parties communes;
- loyer : montant, modalités de paiement, conditions de révision ;
- dépôt de garantie

En principe comme l'état des lieux a déjà été fait il doit être annexé au contrat sauf si avec le locataire vous souhaitez en faire un nouveau.

Cordialement