



location appartement vide

Par abid33

bonjour
un bailleur d'appartement vide se doit de proposer trois ans de bail
peut il donner congés avant pour vendre son bien ou doit il aller au terme du bail pour réaliser la vente?
merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il peut donner congé pour vendre à tout moment, mais au plus tard 6 mois avant l'échéance du bail, et ce congé ne fera effet qu'à l'échéance du bail.

Lire l'article 15 de la loi de 89

Par TUT03

Bonjour

attention si le bailleur est une personne morale (sci) la durée du bail est de 6 ans

Par janus2

peut il donner congés avant pour vendre son bien ou doit il aller au terme du bail pour réaliser la vente?

Bonjour,
Un congé pour vente ne peut se donner qu'avec effet à l'échéance du bail (avec un préavis de 6 mois minimum). Mais le bailleur peut aussi vendre le logement occupé par le locataire et là, il peut le faire à tout moment.

Par yapasdequoi

Et une autre option, le bailleur peut négocier avec le locataire pour qu'il parte plus tôt, en lui versant une indemnité suffisante en échange de son congé.

Il peut aussi à tout moment vendre le bien à ce locataire.

Ces 2 solutions nécessitent l'accord du locataire qui peut refuser.

Par abid33

merci de vos réponses mais une personne physique ou une sci familiale peut elle proposer un bail d'un an au lieu de 3?

Par yapasdequoi

Avez-vous regardé le bail mobilité ?

Par janus2

Avez-vous regardé le bail mobilité ?

Le bail mobilité est un bail meublé...

Par janus2

merci de vos réponses mais une personne physique ou une sci familiale peut elle proposer un bail d'un an au lieu de 3?

Uniquement dans certains cas, voir le bail dérogatoire selon article 11.

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.

Par yapasdequoi

Le bail mobilité est un bail meublé...
En effet !

Alors il y a aussi la location de 9 mois pour un étudiant et la location touristique qui sont également en meublé pour une durée déterminée.

Vous pouvez lire la loi de 89 ici :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000509310[/url]

Ou bien acheter un bouquin sur le sujet (il y en a plein)

Ou encore exposer vos objectifs précis pour qu'on vous donne une réponse adaptée.

Par janus2

Alors il y a aussi la location de 9 mois pour un étudiant et la location touristique qui sont également en meublé pour une durée déterminée.

La demande est pour un bail vide...

Par yapasdequoi

En vide (ok ok ...), il y a aussi la location pour résidence secondaire, qui est définie dans un bail civil où les clauses sont libres.

Là je crois que le catalogue est complet ?

Par abid33

""""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."""""

si je comprends bien, à partir du moment où le bailleur sait qu'il est possible que le bien immobilier soit repris par lui même pour l'habiter, loger sa famille ou le vendre dans moins de trois ans à l'entrée en vigueur du bail, la durée de ce dernier peut être raccourcie sans être inférieure à un an?

Par yapasdequoi

Non, vous ne comprenez pas.

L'événement précis mettant fin au bail selon l'article 11 doit être indiqué précisément dans le bail :
exemples :

- départ à la retraite le ...
- retour d'expatriation le ...

Les autres cas sont régis par l'article 15 = congé à donner au moins 6 mois avant la fin des 3 ans.

Et ceci uniquement si résidence principale du locataire.