



## Bail de maison vide de - de 3 ans, est-ce possible?

Par **picsar**, le **19/04/2012 à 20:03**

Bonjour,

J'aimerais louer une maison vide avec une bail de moins de 3 ans (1 an serait parfait).

J'ai bien noté que la durée normale d'un bail était de 3 ans, mais en tant que "contrat" entre un propriétaire et un locataire, qu'en est-il si j'écris texto : " je demande explicitement que la durée du bail soit portée de 3 à 1 an renouvelable plusieurs fois"?

Vous en remerciant par avance pour vos réponses.

Par **Christophe MORHAN**, le **19/04/2012 à 21:32**

La durée est de 3 ans

Par **Laure11**, le **20/04/2012 à 11:24**

Bonjour,

Si vous souhaitez quitter ce logement avant l'échéance des trois ans, vous faites un courrier recommandé AR au propriétaire et vous aurez 3 mois de préavis à donner.

Cdt

Par **Afterall**, le **20/04/2012 à 11:38**

La loi prévoit certes une durée minimum de 3 ans lorsque le bailleur est une personne physique.

Toutefois, l'article 11, alinéa 1er, de la loi du 6 juillet 1989 permet, lorsqu'un événement précis justifie que le bailleur ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, la conclusion d'un bail d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an.

Les raisons retenues sont notamment le mariage et l'établissement d'un enfant, la mise à la retraite du bailleur, la mutation professionnelle du bailleur...

Par **janus2fr**, le **20/04/2012 à 11:40**

Bonjour,  
Etes-vous le propriétaire bailleur ou le locataire ?  
Car à lire les réponses, on voit les 2...

Par **Laure11**, le **20/04/2012 à 12:14**

Effectivement ,on ignore si picsar est bailleur ou locataire...

Par **Afterall**, le **20/04/2012 à 12:35**

La formulation me laisserait présumer que l'on a affaire au bailleur.  
Maintenant, effectivement...

Par **patatras**, le **20/04/2012 à 12:37**

Bonjour,

Merci à tous pour vos réponses... je ne m'attendais pas à un déluge de réponses.

Pour tout vous dire, je suis locataire, et je bénéficie d'un cautionnement bancaire (soit un an de loyer bloqué à la banque).

Le propriétaire de la maison que j'envisage me propose de bloquer 3 ans de loyer (ce qui ferait une somme...); correspondant donc à un bail de 3 ans.

Bref, j'aurai donc préféré établir un bail d'un an renouvelable avec un an de loyer bloqué à la banque pour servir de caution solidaire (ce n'est donc pas parce que je compte rester un an, c'est uniquement pour que le propriétaire soit rassuré à 100%).

Afterall, j'étais tombé sur les même textes que vous, mais j'avais lu aussi que le bail d'un an, possible sous certaines conditions, n'était renouvelable qu'une fois.

Quoiqu'il en soit, merci pour vos réponses!

P.S: Je vais peut-être de négocier, dans le texte de bail, une possible mutation du bailleur (à ce que j'ai compris, il est souvent muté, mais pas dans la région de la maison en question...).

Par **janus2fr**, le **20/04/2012 à 14:48**

OK, donc si vous êtes le locataire, je ne vois pas bien le problème.

Le bail, en location vide pour résidence principale, est au minimum de 3 ans. Mais cette durée n'engage que le bailleur, pas le locataire. Le locataire, lui, est libre de rompre le bail quand il le souhaite (le lendemain de l'entrée dans les lieux s'il le veut), moyennant un préavis de 3 mois.

Vous n'avez donc pas besoin d'un bail plus court, qui ne serait pas légal...

Par **patatras**, le **20/04/2012 à 21:34**

Bonjour janus2fr

hé bien, le problème, moi, je le vois...

Qui dit bail de 3 ans dit 3 ans de loyer à bloquer à la banque pour mon cautionnement bancaire

et qui dit bail d'1 an dit un an de loyer à bloquer à la banque... tout simplement.

J'ai donc bel et bien besoin d'un bail d'une durée plus courte.

Merci tout de même pour votre réponse.

Par **janus2fr**, le **21/04/2012 à 09:18**

[citation]Qui dit bail de 3 ans dit 3 ans de loyer à bloquer à la banque pour mon cautionnement bancaire [/citation]

Mais vous tenez cela d'où ?

Un cautionnement bancaire de la durée totale des loyers sur 3 ans n'a jamais été obligatoire ! Il ne peut s'agir que d'une mesure contractuelle, donc d'un accord. Et vous n'êtes pas obligé d'être d'accord.

Comme il vous a été dit, la durée minimum d'un bail en location vide sous loi 89-462 est de 3 ans, si bailleur personne physique, ou 6 ans, si bailleur personne morale. Il n'est donc pas possible d'établir un bail d'un an renouvelable.

Seul possibilité pour cela, louer en meublé...

Par **patatras**, le **21/04/2012 à 09:54**

Bonjour janus2fr,

[citation]Mais vous tenez cela d'où ? [/citation]

Je tiens cela uniquement des desiderata d'un possible propriétaire, et j'avoue que j'aurai aimé

être d'accord (c-a-d pour pouvoir bloquer la somme en question).

Quoiqu'il en soit, j'ai bien compris que cela n'était pas possible.

Merci encore.