



Avenant pour modification de fin de bail

Par **Laloschif**, le **26/02/2025** à **21:22**

La fin de mon bail intervient un an avant la mise en retraite de mon locataire. Soit dans 3 ans et demi.

Je souhaite mettre en vente mon appartement au plus vite sans pour autant le mettre en difficulté. C'est à dire lui proposer une fin de bail dans 4 ans et demi

Comment puis je lui soumettre un avenant au contrat initial pour que cette date d'échéance corresponde à celle de sa retraite ?

Par **Zénas Nomikos**, le **27/02/2025** à **09:05**

Bonjour,

voici : [ADIL](#)

Par **Lingénu**, le **27/02/2025** à **10:19**

Bonjour,

Vous pouvez lui proposer un avenant qui repousse la fin du bail à la date de son départ en retraite.

Par **Cousinnestor**, le **27/02/2025** à **10:55**

Hello !

Laliochif c'est très honorable de votre part de vouloir garder votre locataire jusqu'à sa retraite*. Mais a priori c'est à votre désavantage pour vendre votre appartement et assez contradictoire avec votre envie que cette vente se fasse au plus vite. Quelle serait l'échéance normale de son bail si vous lui donniez congé pour vente ?

* Cette date n'est d'ailleurs pas garantie... Sans compter qu'alors il aura plus de difficultés

(âge, revenus...) pour trouver une nouvelle location.

A+

Par **Lingénu**, le **27/02/2025 à 12:07**

[quote]

Mais a priori c'est à votre désavantage ...[/quote]

Peut-être mais il n'est pas demandé des conseils de gestion, seulement une réponse à une question de droit.

La durée d'un bail est déterminée librement par les parties sous réserve que cette durée ne soit pas plus courte que le minimum de trois ans imposé par la loi.

Cette durée peut dépendre d'un évènement. L'avenant peut être rédigé sous une forme telle que : « *la fin du bail est repoussée à la date à laquelle le preneur aura pris sa retraite et au plus tard le ...* »

Par **janus2fr**, le **27/02/2025 à 12:20**

Bonjour,

J'ai un doute...

Le locataire possède déjà un bail de 3 ans. Modifier cette durée pour moins de 6 ans peut être vu comme un renouvellement du bail d'une durée inférieure à 3 ans, ce qui serait illégal...

Par **Lingénu**, le **27/02/2025 à 12:41**

Lui délivrer congé pour vente et ensuite lui proposer de reculer la date de fin du bail et donc du congé permettrait de prévenir ce risque.

Par **Cousinnestor**, le **27/02/2025 à 12:54**

Peut-être mais il n'est pas demandé non plus de commenter les messages d'autres intervenants... 😊

Doute partagé Janus, en fait il est loin d'être sûr qu'un avenant fasse valablement perdre à un bail de location vide son statut de "bail de 3 ans"...!

A+

Par **Lingénu**, le **27/02/2025** à **13:24**

Le régime des baux d'habitation est un régime protecteur du locataire. Il laisse aux parties entière liberté de contracter tant que les droits que donne la loi au locataire sont respectés.

Convenir d'une durée du bail plus longue que la durée minimale de trois ans est licite.

Mais convenir en cours de bail d'un allongement de la durée initialement convenue pourrait être interprété comme une limitation au droit du renouvellement du bail pour une durée de trois ans.

Donner congé pour vente pour la date d'expiration du bail est licite.

Une fois le congé délivré, convenir avec le locataire que la date à la quelle il doit quitter le logement est repoussée est licite parce que cela ne restreint pas les droits du locataire mais au contraire lui en donne plus que garanti par la loi.

Par **janus2fr**, le **27/02/2025** à **15:59**

[quote]

Une fois le congé délivré, convenir avec le locataire que la date à la quelle il doit quitter le logement est repoussée est licite parce que cela ne restreint pas les droits du locataire mais au contraire lui en donne plus que garanti par la loi.[/quote]

Attention cependant, il y a des jurisprudences qui disent que cela vaut reconduction du bail pour 3 ans !

Par **Lingénu**, le **27/02/2025** à **16:05**

Pourriez-vous donner un exemple de ces jurisprudences ?