



## Mise en place d'un bail précaire

Par **JELA**, le **15/07/2019** à **20:52**

Bonjour.

Nous avons hérité (à trois), d'une maison qui est louée sous forme de deux appartements.

Un des deux locataires prend congé de son appartement.

Le deuxième locataire peut légalement rester jusqu'à la fin de son bail, jusqu'en septembre 2021.

Nous souhaiterions vendre à ce moment-là, peut-on mettre en place un bail précaire, c'est-à-dire de moins de trois ans comme la loi l'exige?

Salutations.

Par **janus2fr**, le **16/07/2019** à **06:51**

Bonjour,

Non, le projet de vente n'est pas un motif valable pour un bail réduit suivant l'article 11 de la loi 89-462. Seuls les projets de reprise sont valables.

[quote]

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.

[/quote]