



Durée de bail de plus de 3 ans

Par **scorpon13**, le **20/10/2014 à 18:18**

Bonjour nous sommes depuis 2009 dans une maison en location avec un bail . Nous devons partir et notre propriétaire nous demandes 3 mois de préavis. Dans mon bail il est écrit 1.Durée du bail / La durée du bail sera de 3 ans *(voir ci-dessous).

A partir du 19/06/2009

Pour finir le 18/06/2012

Baux de durée inférieure (art.11 de la loi du 6-7-1989).

(a ne remplir que quand les cas particuliers de raison familiale ou professionnelle du propriétaire à exposer ci-dessous)

Puis tout en bas * a coté des 3ans

*le bail est obligatoirement de 6ans si le propriétaire. est une personne morale. (art10.loi du 6-7-1989)

Ma question est la suivante Vue la date mentionnée est ce que c'est la phrase en * qui prend le relais ? Car le bail est au nom propre de mon proprio donc personne morale ou est ce que le bail n'est plus valable au vue de la date . un grand merci a vous

Par **aliren27**, le **20/10/2014 à 18:23**

Bonjour,

les baux de logements loués vides sont pour des particuliers de 3 ans renouvelables par tacite reconduction. Donc, oui, votre bail est toujours valable et vous devez donner votre congé par LRAR en respectant un minimum de 3 mois, sauf cas spéciaux.

Cordialement

Par **cocotte1003**, le **20/10/2014 à 18:24**

Bonjour, si votre bail est un non meublé, le préavis est de trois mois. Si votre bail est un meublé, le préavis est d'un mois. Ceci à réception de votre LRAR ou du passage d'El' huissier, cordialement

Par **scorpon13**, le **20/10/2014 à 18:27**

ok le terme "tacite reconduction" doit etre mentionner ou pas sur le bail?

Par **cocotte1003**, le **20/10/2014 à 18:30**

Non c'est la loi, cordialement

Par **scorpon13**, le **20/10/2014 à 18:43**

un grand merci a vous

Par **Lag0**, le **20/10/2014 à 20:06**

Bonjour,
Loi 89-462 :
[citation]Article 10 En savoir plus sur cet article...

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 113
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

Si le bailleur ne donne pas congé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15, le contrat de location parvenu à son terme est soit reconduit tacitement, soit renouvelé.

En cas de reconduction tacite, la durée du contrat reconduit est de trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13, et de six ans pour les bailleurs personnes morales.

En cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article.L'offre de renouvellement est présentée dans les

conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 15. Le loyer du contrat renouvelé est défini selon les modalités prévues à l'article 17-2.

A titre dérogatoire, après l'accord exprès des parties, le contrat de location peut être renouvelé avant l'expiration du bail en cours quand le propriétaire a signé avec l'Agence nationale de l'habitat une convention avec travaux mentionnée aux articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve que les ressources du locataire en place soient conformes aux plafonds prévus par cette convention. L'offre de renouvellement est présentée dans le délai de trois mois après l'accord des parties et dans les formes prévues à l'article 15 de la présente loi pour le congé. Le montant du loyer fixé par le contrat de location renouvelé doit être alors fixé selon les règles applicables au conventionnement des logements avec l'Agence nationale de l'habitat.

Concernant les locaux à usage d'habitation, régis par les dispositions d'ordre public de la présente loi, le contrat de bail conclu par l'emphytéote avec le locataire se poursuit automatiquement avec le propriétaire de l'immeuble jusqu'au terme du bail prévu par le contrat de location, lorsque le bail à construction ou le bail emphytéotique prend fin avant la fin du contrat de location. Toute clause contraire est réputée non écrite. [/citation]

Par moisse, le 21/10/2014 à 09:41

Et pour terminer un rappel

"Car le bail est au nom propre de mon proprio donc personne morale "

C'est le contraire, il s'agit d'une personne physique.

Une personne morale est un organisme, une société, dotée de la personnalité morale et dont la gestion est confiée à une personne physique, un gérant, un directeur...