

Durée et congés du bail

Articles 10 et 15 de la loi du 6 juillet 1989

La durée d'un bail est de TROIS ANS, un an dans les organismes HLM. Dans le privé, dans certains cas exceptionnels et sous conditions, le bail peut être également signé pour un an.

Sauf congé, le bail est AUTOMATIQUEMENT renouvelé (“tacite reconduction”)

1 Vous voulez partir

Vous pouvez le faire à tout moment sans avoir à vous justifier, mais aux conditions suivantes :

- prévenir le propriétaire ou la régie, TROIS MOIS avant la date prévue pour votre départ, par lettre recommandée avec accusé de réception
- payer les loyers et charges pendant ces trois mois sauf si le logement est occupé avant la fin du préavis par un autre locataire qui a signé son bail avec le propriétaire.

Attention : le délai de préavis peut être réduit à un mois dans les cas suivants :

- mutation professionnelle,
- changement de situation par rapport à l'emploi : perte d'emploi, fin de CDD non reconduit, ou retour à l'emploi,
- locataire de plus de 60 ans qui doit partir pour raisons de santé,
- bénéficiaires du RMI.

Vous devez alors justifier votre situation

2 Le propriétaire vous demande de partir

Il ne peut le faire qu'à la fin du bail ou de chaque période de renouvellement. Il doit vous prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par huissier, 6 MOIS à l'avance, en vous donnant le MOTIF du congé qui ne peut être que :

- ***vente de l'appartement*** (il doit alors obligatoirement vous proposer l'achat),
- ***reprise de l'appartement pour y habiter*** (lui-même, ses parents, son conjoint, ses enfants.),
- ***autres motifs sérieux et légitimes.***

Si vous n'êtes pas parti à la fin du délai, le propriétaire peut alors lancer une procédure d'expulsion contre vous, après avoir fait valider son congé par le Tribunal.

**Si le congé n'a pas été donné 6 mois avant la fin du bail,
celui-ci est automatiquement renouvelé pour une durée de trois ans**