

## Locataire et bailleur, la tacite reconduction

Par **Yann**, le **28/01/2004** à **13:57**

Voilà la situation: il y a un bailleur et un locataire. On arrive en fin de bail et le locataire reste dans les murs, tout le monde est d'accord, tout va bien.

Mais la situation est régie par 2 solutions:

- \_ Article 1738 du code civil il s'opère alors un nouveau bail, un CDI.
- \_ Loi du 6 juillet 1989, si silence du bailleur dans les 6 mois, ou du locataire dans les 3 mois avant fin du CDD, alors on considère qu'il y a renouvellement du bail.

Ces deux solutions sont différentes sur beaucoup de points notamment dans leurs effets: par exemple dans un cas il y a un nouveau contrat dans l'autre on poursuit l'ancien, ...

Comment sait on dans quelle situation on se trouve? En effet cela va me paraître important surtout au niveau des conséquences.

La loi de 89 fixe des délais, une fois ceux ci passés faut il considérer que c'est ce texte qui s'applique?

Par **Olivier**, le **28/01/2004** à **16:48**

En fait il me semble si je me souviens bien, en tout cas c'est comme ça que ça fonctionne pour le bail commercial, que ça dépend si une demande de renouvellement a été faite. En gros si personne ne bouge et ne demande le renouvellement du bail c'est la première solution qui s'applique.

Si une demande de renouvellement est faite par l'une ou l'autre partie et que l'autre ne réagit pas, alors c'est la deuxième solution.

Voilà  Image not found or type unknown

Par **jeeecy**, le **28/01/2004** à **17:44**

salut

j'ai trouvé [url=http://www.cgl-logement-locataire-loyer.org/loi89/5-tacitereconduction.htm:1mne0yas]ca[/url:1mne0yas] sur internet

cela signifie donc que :

-soit le bailleur ne s'est pas manifeste et le bail est reconduit tacitement et automatiquement dans les memes conditions que precedemment sauf qu'il est a duree indeterminee maintenant => article 1738 CCiv  
-soit le bailleur s'est manifeste avant les 6 derniers avant la fin du bail mais il ne s'est pas manifeste depuis et donc egalement le contrat est tacitement et automatiquement reconduit => loi du 6 juillet 1989

voila j'espere avoir repondu a ta question[/url]

Par **Yann**, le **28/01/2004** à **20:17**

Ok merci, mais en fait il y a un détail qui nous avait échappé: la loi de 89 ne vise que les baux  
oops.

d'habitation. Dsl Image not found or type unknown

Rien de tel que de demander à un prof pour sentir toute la bêtise de sa question.  
Donc en fait on applique le CCiv, sauf si c'est un bail d'habitation. Loi spéciale déroge à la générale.

Par **jeeecy**, le **28/01/2004** à **21:07**

d'accord  
merci pour la précision

Par **Olivier**, le **28/01/2004** à **23:12**

Effectivement c'est bon à savoir....