



## Resiliation anticipée de bail à court terme, 3 ans.

Par **Ega**, le **03/09/2014** à **10:10**

Bonjour, nous sommes dans la deuxième année d'un contrat de location de 3 ans et voulons résilier le bail car partons à l'étranger. Le propriétaire est d'accord pour qu'on cherche un locataire, mais il exige un paiement des loyers à terme si nous ne trouvons personne c'a-d que nous serions tenus de lui payer un an et demi de loyer! Je sais que c'est en accord avec la loi, mais on m'a dit que normalement cette sanction étant jugée trop lourde, les juges accordent le paiement d'une indemnité qui peut varier entre 3 et 9 mois de loyer. Pouvez-vous me confirmer cette information ? Comment s'assurer que l'indemnité ne sera pas supérieure à 3 mois ? Comment procéder si je n'arrive pas à trouver un locataire et que le propriétaire insiste pour que le loyer soit payé à terme ?  
J'ai encore une question. Si un appareil électro-ménager tombe en panne, est-ce la responsabilité du locataire d'assumer le coût de la réparation ?  
Merci d'avance de me répondre dès que possible.  
Ega

Par **Lag0**, le **03/09/2014** à **10:36**

Bonjour,  
Mais quel type de bail avez-vous exactement ?  
Car s'il s'agit d'un bail classique pour résidence principale du locataire, le bail est d'une durée de 3 ans (si bailleur personne physique) avec tacite reconduction tous les 3 ans, mais le locataire donne congé quand il veut avec un préavis de 3 mois (1 mois dans certains cas).  
Je ne vois pas alors d'où vous sortez :  
[citation]mais il exige un paiement des loyers à terme si nous ne trouvons personne c'a-d que nous serions tenus de lui payer un an et demi de loyer! [s]  
Je sais que c'est en accord avec la loi[s], mais on m'a dit que normalement cette sanction étant jugée trop lourde, les juges accordent le paiement d'une indemnité qui peut varier entre 3 et 9 mois de loyer.[/citation]