

## 4.2. Durada del contracte



En formalitzar un contracte de lloguer, la renda i la durada del contracte són les que les parts firmants hagin pactat. No obstant això, cal tenir en compte que, si bé la durada del contracte és lliure, la LAU estableix que, quan es pacta una durada inferior als 5 anys o 7, en cas que l'arrendador sigui una empresa, el contracte s'ha de poder prorrogar fins aquest termini. La pròrroga és potestativa per al llogater i obligatòria per al propietari, és a dir, que es prorroga sempre que el llogater vulgui fins als tres anys de contracte.

En contractes inferiors a cinc anys o set, en el cas que el propietari sigui una empresa, obligatòriament el propietari ha de prolongar el lloguer per terminis anuals fins a aquest termini, de no ser que sigui el llogater qui manifesti al propietari la seva intenció de posar fi al contracte. Per fer-ho, haurà de comunicar-ho per escrit com a mínim, amb trenta dies d'antelació a la data de finalització del contracte o de qualsevol de les seves prorrogues.

La Llei d'Arrendaments Urbans regula una excepció a aquesta prorroga legal; la de que el llogater, el seu cònjuge o parella de fet, pares o fills necessiti el pis abans de complir-se els tres anys de l'arrendament. Aquesta excepció a la prorroga legal es podrà fer valer sempre, encara que no s'indiqui en el contracte.

Passat el termini de pròrroga obligatòria, el propietari es podrà negar a renovar el contracte, sempre que preavisí al llogater amb trenta dies d'antelació a la data de finalització de contracte.

Si arriba la data final del contracte de lloguer, als 5 anys, o set anys com a mínim, i cap de les dues parts no comunica la voluntat de finalitzar-los, el contracte queda automàticament prorrogat per necessàriament per tres anys més.