

Les baux de courte durée

La location de locaux, qu'ils soient destinés à l'habitation ou à un usage professionnel, est en principe fondée sur la notion de durée. Sauf exceptions, les baux portent sur une période minimale de trois ans, en deçà desquels le propriétaire ne peut récupérer le bien en question. Dans certains cas, il est toutefois légalement possible de louer pour une courte durée.

Les locations meublées

Premier cas autorisé par la loi : la location de locaux d'habitation munis du mobilier nécessaire.

- **Le local doit être pourvu de tous les meubles et équipements nécessaires à la vie quotidienne, faute de quoi la location peut être requalifiée en location nue par les tribunaux.**

La loi du 6 juillet 1989 qui régit les locations de logements exclut expressément les locations meublées. Conséquence : celles-ci ne sont soumises à aucune règle particulière concernant la durée du bail. C'est au propriétaire et au locataire de définir et négocier ensemble les modalités de la location.

Mais il faut savoir que la loi sur la cohésion sociale de janvier 2005 a renforcé la protection des occupants sur certains points. Désormais, tout bail portant un logement meublé doit être obligatoirement écrit et avoir une durée minimale d'un an. A l'expiration du contrat initial, le bail est tacitement reconduit pour un an, aux conditions antérieures. Cependant, trois mois avant son terme, le bailleur peut proposer au locataire des modifications aux conditions de location (montant du loyer, nombre de pièces louées, par exemple). Si le locataire les accepte, le contrat est renouvelé pour un an. Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat à son terme, doit en informer le locataire, en respectant le même préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail.

L'éventuelle clause de révision du loyer ne peut qu'être annuelle et l'augmentation ne peut pas dépasser la variation de l'indice de référence des loyers (IRL cf. sur www.insee.fr)

Les motifs de non-renouvellement du contrat sont précisés par la loi : décision de reprendre ou de vendre le logement, ou motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le locataire de ses obligations.

La location nue

L'article 11 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit également la possibilité de louer un logement vide pour une courte durée. A plusieurs conditions :

- **Le bail ne peut être inférieur à un an.**
- **Le bailleur ne peut être qu'une personne physique ou une société civile immobilière familiale (dont le capital est exclusivement détenu par des parents et alliés).**
- **Le bailleur ne peut récupérer le logement que pour des raisons professionnelles ou familiales. Et uniquement pour l'affecter à son habitation ou à celle d'un tiers. Impossible, par exemple, de récupérer le logement pour le vendre.**

- **L'événement qui justifie la location de courte durée doit être spécifié dans le bail de façon très précise (mariage du bailleur ou d'un membre de sa famille, mutation professionnelle en attente, départ prévu à la retraite, etc.).**

Deux mois avant le terme prévu, le bailleur doit confirmer au locataire son intention de récupérer le logement.

Si ces conditions ne sont pas respectées, et notamment si l'événement prévu n'a pas lieu, le bail est supposé avoir été conclu pour trois ans.

Si l'événement prévu dans le bail de courte durée est reporté, le propriétaire peut proposer au locataire de reculer la date d'expiration. Mais celui-ci peut refuser ce report.

Si le locataire l'accepte, le bailleur devra alors confirmer l'événement prévu deux mois avant la nouvelle date d'expiration.

La loi n'autorise qu'un seul report. Si l'événement est à nouveau reculé, le bail est supposé avoir été conclu pour trois ans.