

Les principaux contrats de location des logements.



Crédits photos : Freepik

Le contrat de location est un engagement juridique nécessaire pour protéger le propriétaire et le locataire. Il comprend plusieurs informations comme l'identité des parties, la description du logement ou encore le montant du loyer. Tour d'horizon des principaux contrats.

Bail pour une location vide

Le contrat de location vide, décrit dans la loi du 6 juillet 1989, concerne l'habitation principale du locataire classique.

Il engage le propriétaire pour une période minimum de trois ans. Le bail est tacitement renouvelé sauf si le propriétaire met un terme à la location. Il doit le faire au plus tard six mois avant la fin du contrat en précisant le motif (congé pour reprise, congé pour vente ou motifs sérieux et légitimes).

Le locataire, quant à lui, peut prendre congé quand il le souhaite en respectant un préavis d'un ou trois mois.

La durée du contrat peut être réduite à un an si le propriétaire envisage de récupérer son logement pour des raisons professionnelles ou personnelles. Par exemple, une mutation ou un départ en retraite. Dans ce contexte, la cause et la date de reprise doivent être clairement précisées. Le propriétaire

sera quand même tenu de prévenir son locataire deux mois avant l'échéance, par lettre recommandée avec avis de réception. En l'absence de confirmation, le contrat de location se poursuivra jusqu'au délai légal des trois ans.

Bon à savoir :

- D'autres clauses peuvent s'ajouter selon les situations, mais certaines sont interdites. Par exemple, un propriétaire ne peut pas imposer un mode de paiement ni facturer la préparation des quittances.
- Si le propriétaire n'est pas une personne physique, mais morale (entreprise, association...), la durée du contrat est de six ans minimum.

Bail pour une location meublée

Un bien doit être équipé afin d'être considéré comme "meublé". Selon l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989, « *un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante* ». Voici la liste des indispensables à prévoir :

- **Mobilier** : lit avec couette ou couverture ou canapé-lit, table et chaises, étagères et meubles de rangement ;
- **Cuisine** : plaques de cuisson, four ou micro-ondes, réfrigérateur, congélateur, vaisselle, ustensiles pour cuisiner ;
- **Matériels de ménage** : aspirateur pour de la moquette, balai et serpillière pour du parquet ou du carrelage ;
- **Luminaires** ;
- **Volets ou rideaux** pour les chambres.

Le contrat de location est signé pour une période d'un an. Le propriétaire devra attendre la date de fin pour pouvoir le résilier en respectant un préavis de trois mois et en indiquant le motif du congé (pour vendre, pour reprise ou pour motif légitime et sérieux). À l'inverse, le locataire peut quitter le logement à tout moment en prévenant son propriétaire un mois à l'avance.

1) Bail mixte : habitation et lieu de travail

Le bail mixte permet à l'occupant d'avoir deux usages pour un même logement : y vivre et y travailler. Étant soumis à la loi du 6 juillet 1989, la durée bail mixte professionnel reste la même que pour un contrat de location d'un logement vide. Trois ans pour une personne physique et six ans pour une personne morale.

Le bail mixte professionnel concerne principalement les personnes exerçant des professions libérales, par exemple, un psychologue, un avocat ou un médecin qui aura besoin d'un espace bureau pour son activité et d'une partie séparée pour sa vie privée.

Il a néanmoins ses limites :

Certains règlements de copropriété peuvent interdire les professions libérales dans l'immeuble. Par ailleurs, dans certaines communes une autorisation doit être obtenue préalablement.

2) Bail mobilité

Le bail mobilité été créé en 2018 dans le cadre de la loi Élan (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique). Il permet de faciliter la location temporaire de biens meublés pour des individus en situation de mobilité. Par exemple, les étudiants, les stagiaires ou apprentis, les employés en mission professionnelle ou les personnes en formation. La durée du bail est comprise entre un et dix mois maximum et le propriétaire n'a pas le droit de réclamer un dépôt de garantie.

Bon à savoir : ce contrat n'est pas renouvelable et un occupant ne pourra pas signer deux fois pour un même bien. La location peut néanmoins être prorogée une fois à l'intérieur du délai de 10 mois.

3) Bail « code civil »

Le bail « code civil » peut être conclu pour des logements meublés ou non qui ne constituent pas la résidence principale du locataire.

Les associations de loi 1901 et les entreprises peuvent aussi y avoir recours. À la différence d'un contrat classique, il est beaucoup plus souple au niveau des modalités, notamment sur sa durée et sur les modalités de fixation du loyer. En effet, les parties ont la liberté de choisir cette dernière. Le bail peut être conclu pour une durée déterminée, non renouvelable, ou peut prévoir son renouvellement. Ainsi, il intéresse particulièrement les personnes souhaitant louer un logement à titre de résidence secondaire ou les sociétés qui ont besoin de logements de fonction pour leur collaborateur.

4) Contrat de location saisonnière

Le contrat de location saisonnière vise la location de biens meublés, généralement dans des zones touristiques, sur une courte période. Celle-ci ne doit pas dépasser 90 jours consécutifs par locataire, et 120 jours dans l'année civile quand il s'agit de la résidence principale du propriétaire.

Des dispositions spécifiques peuvent s'appliquer en fonction des communes.

Elles ne sont par ailleurs pas autorisées dans tous les immeubles (restrictions dans certains règlements de copropriété)

Il n'y a pas de limites concernant une résidence secondaire. Une réglementation spécifique s'applique. Tous les détails [ici](#).

En dehors de la location saisonnière, du bail mobilité et du bail réel solidaire, ou du bail « code civil » non renouvelable, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, sauf en cas de résiliation au préalable d'une des deux parties.

En somme, cet engagement reste un procédé indispensable pour formaliser et clarifier les relations, et, ainsi, éviter les malentendus.