



## durée d'un bail de location

Par **interim**, le **01/02/2009** à **21:50**

Nous avons rédigé un bail de location pour une maison particulière, avec une durée d'un an sans en préciser le motif.

Est ce que ce bail est nul ou est ce qu'il doit être considéré comme un bail d'une durée de 3ans à compter de la date de sa signature.

Par **sparov**, le **02/02/2009** à **00:47**

Bonjour,

Cette maison particulière est-elle la résidence principale du preneur au bail (locataire)? La maison est-elle meublée?

Le problème de la durée d'un contrat de bail est récurrent.

Selon le droit commun, application du principe de la liberté contractuelle.

Selon le droit spécial(baux),application du régime propre au type de contrat compte-tenu de la catégorie à laquelle appartient le bien immobilier.

[s]Catégorie location meublée [/s]:

La loi du 6 juillet 1989 qui régit les locations de logements exclut expressément les locations meublées.

Par conséquent, elles ne sont soumises à aucune règle particulière concernant la durée du bail (liberté contractuelle).

La loi sur la cohésion sociale du 18 janvier 2005 qui renforce la protection des occupants tempère cependant cette liberté en disposant que tout bail portant sur un logement meublé doit avoir une durée minimale d'un an. Donc fixation de 1 an = ok...mais à vérifier que les conditions sont respectées !

[s]Catégorie location nue[/s] :

L'article 11 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit la possibilité de louer un logement vide pour une courte durée, minimum un an. Donc fixation de 1 an = ok...mais encore une fois il existe des conditions à la possibilité de fixer une durée si courte.

En l'occurrence, la **raison** qui justifie la location de courte durée doit être spécifiée dans le bail de façon très **précise**.

Conséquences (texte + jurisprudence) : Le bail est supposé avoir été conclu pour trois ans.

Pour rappel, nonobstant la distinction catégorique ci-dessus, la nullité d'un contrat est

exceptionnelle.

En effet, la théorie des nullités vise à protéger les intérêts du co-contractant...alors quand ledit co-contractant est un locataire, par ailleurs très protégé, la nullité est encore + exceptionnelle !

A+

Par **interim**, le **02/02/2009** à **20:32**

Bonsoir,

Je vous remercie pour la rapidité de votre réponse détaillée.

Cordialement.