Bail précaire d’habitation : conditions, intérêt, résiliation

Description

Il arrive qu’il soit nécessaire, pour le bailleur, qu’un contrat de location soit inférieur à la classique durée légale de trois ans. Ce bail de courte durée peut être justifié pour de multiple raisons : nécessité de loger un proche, mutation professionnel, travaux, destruction de l’immeuble…

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n’est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

Il faut cependant différencier le modèle de bail précaire d’habitation du bail précaire commercial, qui ne peut être appliquer qu’à un local à usage commercial pour l’exploitation d’un fonds de commerce.

Contrat de bail précaire d’habitation et convention d’occupation précaire à imprimer gratuit.

La Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dispose :

«(…) -Article 11 :

Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d’une durée inférieure à trois ans mais d’au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l’événement invoqués.

Par dérogation aux conditions de délai prévues à l’article 15, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l’événement.

Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l’événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu’une seule fois.

Lorsque l’événement s’est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d’occupation du local au terme prévu dans le contrat.

© 2023 LEGALPLACE SAS

Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans. (…) »

On peut résumer cet article en plusieurs points :

- Il faut qu'un élément précis, professionnel, ou familial, soit justifié par le bailleur afin de reprendre le local et donc d'effectuer un bail précaire d'habitation
- Le bailleur doit être une personne physique, et ne peut donc pas être une personne morale comme une société, une association… (sauf SCI familiale)
- Le bail précaire doit être au moins égale à une durée de 1 an
- Le délai de préavis du bailleur est de 2 mois
- Le bailleur peut reporter la fin du contrat de bail précaire qu'une seule fois
- SI l'évènement justifiant le bail précaire ne se produit pas, la durée initiale du contrat de bail précaire est reconduite à 3 ans.
- Enfin il faut que l'évènement et ses raisons soient notifiés dans le contrat de bail.

Les caractéristiques du bail précaire d'habitation :

Un bail précaire d'habitation ne peut excéder 3 ans. Cette location de courte durée est soumise à la réalisation d'un événement particulier, présenté par le bailleur au locataire avant la conclusion du bail. Tout comme dans un bail de location classique de droit commun, la résiliation du bail précaire par le locataire, est possible à tout moment, il doit cependant respecter un délai de préavis de 3 mois, ou d'un mois si vous êtes en zone tendue.

Notez que le bail précaire peut être un bail précaire meublé ou non meublé, et il peut être résilié de façon anticipée.

Les loyers et renouvellements du bail d'habitation précaire sont soumis aux mêmes règles que le bail classique, disposées dans la Loi du 6 juillet 1989.

Seulement quand le bail locatif d'habitation de moins de trois ans fait suite à un contrat de location avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien loyer éventuellement révisé selon la procédure prévue à l'article 17-1 de la loi de 1989 :

- La révision ne doit pas dépasser la variation de l'indice de référence des loyers.
- Si le bailleur ne manifeste pas sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, il est réputé avoir renoncé au bénéfice de la

© 2023 LEGALPLACE SAS

clause de révision pour l'année écoulée.
- Si le contrat prévoit la révision du loyer, cette révision intervient chaque année à la date convenue ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.
- En revanche, si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, la révision prend effet à compter de cette manifestation.

Le renouvellement du bail précaire d'habitation est quant à lui un peu particulier, en effet, le locataire ne bénéficie en aucun cas d'un droit au renouvellement, cependant si le propriétaire et le locataire souhaite renouveler le bail (à cause d'un non-lieu de l'évènement par exemple). Si l'évènement ne s'est pas produit le bail verra sa durée initiale modifiée à 3 ans, celui-ci sera donc redirigé en bail classique.

Les intérêts et dangers d'un bail précaire d'habitation :

De nombreux écueils peuvent être évités en prenant connaissance de certaines règles relatives au bail précaire d'habitation :

- Si le propriétaire a l'intention de vendre, cela ne peut justifier un motif valable de bail de précaire d'habitation (CA de Bordeaux, 5e ch. 29 juin 1995, CA de Montpellier 1re ch. D, 12 juin 2001)

Enfin, le contrat doit non seulement mentionner les raisons invoquées, mais aussi l'événement en découlant. Et ce, d'une manière aussi précise que possible.

Il a donc été jugé, que le simple motif pour un enfant de s'installer dans le logement du bailleur était insuffisant et imprécis pour permettre un bail de courte durée (Cour administrative de Paris du 19 février 1991). De plus un contrat de bail stipulant que la continuation des études ou le mariage d'un enfant peut inversement être abrégé (la raison étant précise). Par ailleurs, la stipulation faisant acte de la nécessité pour le propriétaire de s'installer dans son immeuble d'ici deux ans pour des raisons professionnelles ou personnelles a été considéré comme un motif ne justifiant pas une réduction du bail (Cour de cassation 3 e A 14 décembre 1994). Enfin la clause stipulant qu'un bailleur se garde la faculté de reprendre possession de son appartement au bout d'une année en cas de changement de travail de la part de celui-ci ou pour ses enfants a elle aussi été refusée par les tribunaux.

Il apparait donc important de préciser la nature exacte de l'évènement engendrant le

© 2023 LEGALPLACE SAS

changement de situation dans le contrat de bail, ainsi que sa causalité engendrant la reprise de l'immeuble. Le pouvoir du juge est très grand sur ce type de bail, en effet si celui-ci estime que la raison invoquée n'est pas valable, il pourra par sa simple appréciation, requalifier le bail en bail d'habitation classique.

- Dernière mise en garde, pour les locataires dans le cas présent, n'oubliez jamais que c'est un contrat temporaire qui peut prendre fin à tout moment, même avec un préavis de 2 mois, vous pourriez être pris au dépourvu.

Il apparait pour autant évidant que le contrat de bail précaire d'habitation présente nombre d'avantages, aussi bien à l'égard du propriétaire qu'à l'égard du locataire :

- Il est tout à fait normal que le loyer du bail, pour le locataire, soit inférieur aux prix du marché. En effet, celui-ci peut être à tout moment (2 mois à l'avance) invité à quitter les lieux. De plus ce type de bail peut convenir à une personne ne voulant pas s'installer durablement mais à juste besoin d'un logement pour une courte durée.
- Pour le propriétaire le principal avantage est de pouvoir effectuer un bail de courte durée qu'il pourra résilier sous réserve d'un motif valable. De plus il pourra récolter les fruits de son immeuble tout en préparant la future utilisation/reconversion de celui-ci.

La fin du bail précaire d'habitation

La fin du bail précaire d'habitation réside au moment où l'évènement invoqué par le bailleur se produit et est confirmé, le locataire est alors déchu de plein droit de son titre d'occupation. Son occupation des lieux devra cesser sous 2 mois. Enfin le bail d'habitation précaire prendra fin si celui-ci est reconduit en bail classique, il deviendra alors, non plus un bail d'habitation précaire, mais un bail d'habitation de droit commun.

Pour congédier le locataire en fin de bail précaire, le bailleur doit l'aviser de la bonne réalisation de l'événement qui avait été prétexté, par lettre recommandée avec accusé de réception. Le bailleur doit le faire avec un préavis de 2 mois.

Si l'événement est reporté, le bailleur et le locataire peuvent s'entendre pour différer le terme du bail précaire d'habitation. Toutefois, le bailleur ne peut demander le report du terme du bail qu'une seule fois.

En conclusion, le bail précaire d'habitation, présente de nombreux avantage, mais il

© 2023 LEGALPLACE SAS

faut être prudent dans sa mise en place et posséder de solides motifs précis, sans oublier de les notifier au contrat de bail. Si vous êtes locataire, prenez soin de peser votre choix, et n’hésitez pas à négocier un loyer plus faible que le marché avant de signer. Enfin respectez bien le formalisme lié à tous les actes que peut entrainer ce genre de bail (délai de préavis, lettre recommandé, état des lieux etc..).

© 2023 LEGALPLACE SAS