

Tout savoir sur le bail précaire meublé

Description

Le [bail précaire](#) meublé permet de louer un logement meublé pour une durée d'un à trois ans. Le terme du bail est lié à un événement défini dans le contrat de location.

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 !

[Modèle de bail précaire](#)

Le bail précaire meublé

Pour louer un logement meublé, il est possible de faire le choix d'un bail précaire. Le [bail précaire](#) répond à des caractéristiques particulières. Son contenu est normalisé et doit contenir des éléments tels que la durée du bail précaire, le loyer ou encore le [dépôt de garantie](#). Toutefois, il existe un cas particulier qui s'illustre dans les étudiants.

Caractéristiques du bail précaire meublé

Le bail précaire meublé dispose de caractéristiques particulières. D'une part, il ne peut s'appliquer qu'à un logement meublé dont il convient de mettre en évidence la définition. D'autre part, la courte durée du bail doit pouvoir être justifiée par la réalisation d'un événement particulier clairement précisé dans le bail.

Une application au logement meublé uniquement

Avant toute chose, pour pouvoir appliquer un bail précaire [meublé](#) au logement, il est nécessaire que celui-ci réponde à des exigences minimales. Ainsi, pour être qualifié de location meublée, le logement doit répondre à un équipement mobilier minimal et de qualité suffisante afin de répondre aux besoins du locataire. L'ensemble de ces éléments est défini au sein d'un [décret du 31 juillet 2015](#). Parmi ces éléments, il est possible de citer : l'équipement en matière de literie (avec couette et couverture), des dispositifs d'occultation des fenêtres dans les chambres à coucher, un four ou un four micro-ondes, ou encore le matériel d'entretien ménager en fonction des caractéristiques du logement loué. L'ensemble de ces obligations permet de garantir

au locataire la satisfaction de ses besoins essentiels et la possibilité d'occuper immédiatement un logement pleinement fonctionnel.

Un bail de courte durée justifié par la réalisation d'un événement

Il est possible de choisir l'option d'un bail précaire meublé. Le bail précaire est aussi appelé bail dérogatoire dans la mesure où il permet de contourner certaines restrictions présentes dans d'autres types de bail. Dans ce cas, le bail s'applique à une habitation dont la location intervient sur une [durée](#) relativement courte. La durée du bail doit être supérieure à un an et ne peut pas dépasser trois ans. Dans le cas d'une telle location, le bailleur ne peut être qu'une personne physique ou une Société Civile Immobilière (SCI) à condition qu'elle soit [familiale](#).

Pour pouvoir signer un bail précaire d'habitation, la courte durée doit être justifiée par la réalisation d'un événement. Cet événement doit être clairement inscrit dans le bail et doit être précis. Si l'événement évoqué est trop vague, la signature d'un bail précaire meublé ne sera pas possible.

Parmi l'ensemble des événements pouvant être inscrit dans le bail précaire, on trouve principalement :

- L'aménagement dans le logement à la suite d'une mutation professionnelle. Un tel cas est souvent applicable aux salariés partant en mission à l'étranger et qui souhaitent retrouver leur logement une fois de retour en France.
- Le logement d'un proche ou d'un membre de sa famille.
- Un départ à la retraite qui contraint le bailleur à occuper le logement au terme de la période prévue par le bail précaire.

En tout état de cause, il est possible de mentionner d'autres événements dans le bail pourvu que ceux-ci soient suffisamment précis pour répondre aux exigences légales dans l'établissement d'un bail précaire.

Attention ! Le bail précaire est soumis à la [taxe foncière](#).

Contenu du bail précaire meublé

Le contenu du bail précaire meublé doit contenir certains éléments essentiels tels que le dépôt de garantie, le loyer et les charges et la durée du bail.

Zoom : Rédiger un contrat de location peut s'avérer complexe pour les particuliers ne

disposant pas de connaissances juridiques spécifiques. C'est pourquoi, LegalPlace met à votre disposition [un modèle de bail précaire](#), contenant toutes les mentions obligatoires requises. Vous pouvez facilement le personnaliser et l'adapter à votre situation, à l'aide d'un questionnaire à remplir en ligne.

Le dépôt de garantie

Dans le cas d'une location meublée, le dépôt de garantie ne peut pas excéder l'équivalent de deux mois de loyer hors charges. Une fois le bail arrivé à son terme, le propriétaire doit restituer le montant du dépôt de garantie au locataire si celui-ci a bien exécuté l'ensemble de ses obligations contractuelles.

Loyer et charges

Le loyer est négocié librement entre le propriétaire et le locataire. Une clause dans le contrat peut permettre de réviser le loyer une fois par an. Toutefois, l'augmentation du loyer ne peut pas dépasser la variation de l'indice de référence des loyers publiée par l'institut national des statistiques et des études économiques (INSEE).

Durée du bail précaire meublé

Le bail précaire peut être conclu pour une durée comprise entre un et trois ans. À l'issue de cette durée, le propriétaire peut donner congé à son locataire qui ne bénéficie pas d'un droit au renouvellement. La durée du bail précaire peut faire l'objet de certaines subtilités. Pour cela, plus de détails à ce sujet sur le guide de la [durée du bail précaire](#).

Cas particulier : le bail de 9 mois pour les étudiants

Il existe un cas particulier dans le [bail d'étudiant](#). Dans ce cas, la durée du bail peut être réduite à neuf mois (la durée d'une année universitaire).

Donner congé et résilier un bail précaire meublé

Pour donner congé dans un bail précaire, il est nécessaire de répondre à différentes exigences. Ces dernières sont différentes pour le bailleur et pour le locataire.

Côté bailleur

Pour pouvoir donner congé au locataire au terme de la période prévue par le bail précaire, le bailleur doit avertir le locataire de la réalisation de l'événement mentionné dans le bail. Une telle communication doit se faire par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) en respectant un délai de préavis de deux mois comme dans le cas du [préavis dans le bail étudiant](#).

En revanche, dans le cas où l'événement n'arrive pas pendant la durée du bail, le propriétaire et le locataire peuvent trouver un accord en différant le terme du bail précaire meublé. Dans ce cas, le terme du bail est reporté. Une telle possibilité ne peut être utilisée qu'une seule fois.

En définitive, si l'événement mentionné dans le bail n'arrive pas, le bail précaire est requalifié et est réputé avoir une durée de trois ans.

Côté locataire

La [résiliation du bail précaire](#), par le locataire, est possible à tout moment. Il doit le faire en adressant son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception auprès du bailleur. Il doit respecter un préavis qui s'étend d'un à trois mois en fonction des cas.

Avantages et inconvénients du bail précaire meublé

Le bail précaire meublé est une solution attrayante pour louer un logement. Toutefois, cette solution fait face à des avantages et des inconvénients.

Les avantages du bail précaire meublé

Le bail précaire permet de louer un logement pour une durée relativement courte et sans engagement. Pour le propriétaire, il s'agit d'un moyen de tirer des revenus d'un logement sans le louer à long terme et en gardant la possibilité de le récupérer quand un événement prévu survient. Il est important de souligner que la possibilité de louer son habitation au moment d'une mutation de courte durée à l'étranger est un élément particulièrement avantageux pour le propriétaire qui, en plus de tirer des revenus de la location de son bien, récupère son logement à l'issue de sa mutation.

Les inconvénients du bail précaire meublé

L'inconvénient majeur du bail précaire réside dans le fait que le locataire ne peut prétendre à aucune indemnisation une fois que le bail est arrivé à son terme. Il doit quitter les lieux et ne bénéficie pas d'un droit au [renouvellement](#). Dans le cas d'un tel bail précaire, le locataire est dépendant des décisions du propriétaire.

Attention ! Il ne faut pas confondre bail précaire et [bail glissant](#), destiné à des ménages défavorisés.