

LE BAIL A DUREE REDUITE

Un type de bail intéressant - notamment pour les expatriés

L'article 11 de la loi du 10 juillet 1989 permet la conclusion d'un bail d'habitation à durée réduite. Seule la durée, fixée par les parties entre un an et trois ans, déroge aux dispositions du bail déterminées par la loi de 1989, le reste est identique.

Le bailleur doit être une personne physique ou une société civile familiale.

Un évènement précis doit justifier que le bailleur reprenne le bien pour des raisons familiales ou professionnelles.

Cet évènement précis et les raisons familiales ou professionnelles qui justifient la reprise du bien doivent être indiquées dans le contrat de bail.

Le bailleur doit informer le preneur de la réalisation de l'évènement deux mois avant le terme.

Au terme du bail, le bail reprend le logement pour l'habiter.

A défaut de respecter les conditions de ce bail, le contrat se transforme en bail de droit commun d'une durée de trois ans renouvelable.

Il est possible, dans certaines conditions, de louer sa résidence en France à usage d'habitation pour une durée de moins de 3 ans, sans qu'il s'agisse pour autant d'une location meublée.

dérogation au bail d'habitation régi par la loi du 10 juillet 1989 -

Le bail d'un bien immobilier, constituant la résidence principale du locataire, est généralement conclu pour une durée minimum de trois ans, ainsi que le prévoit la loi du 10 juillet 1989. Pourtant, l'article 11 de cette même loi permet la conclusion d'un bail à durée réduite.

Seule la durée déroge aux dispositions du bail déterminé par la loi de 1989, le reste est identique.

conditions -

Deux conditions sont exigées pour un bail à durée réduite : l'une tenant à la personne du bailleur, l'autre à un évènement précis entraînant la fin du bail pour des raisons familiales ou professionnelles :

- le bailleur doit être une personne physique.

Peuvent toutefois invoquer un bail à durée réduite une indivision (deux personnes non mariées mais propriétaires ensemble par exemple) ou une société civile familiale (constituée exclusivement des parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus).

- un évènement précis doit justifier que le bailleur reprenne pour l'habiter le bien pour des raisons familiales ou professionnelles.

Le bail doit indiquer expressément quel est l'évènement précis qui pourrait entraîner la fin du bail et quelles sont les raisons familiales ou professionnelles.

L'évènement doit être précis même s'il n'est pas certain et doit avoir un lien avec la nécessité de reprendre le logement. La jurisprudence a refusé de retenir un évènement qui n'aurait pas de lien avec la fin du bail.

Aussi, la mention dans un bail de la « nécessité de s'installer à Paris dans un délai de deux ans pour des raisons professionnelles ou familiales » a-t-elle été jugée non recevable (Cour de cassation, civ.3, 14 décembre 1994).

En revanche, « la fin d'expatriation et le retour en France » est un évènement précis, bien qu'incertain, qui sera retenu. Cet évènement entraîne sans aucun doute la reprise du bien immobilier pour des raisons professionnelles, voire parfois familiales.

durée -

La durée de ce bail est réduite par rapport au bail commun de trois ans. Elle est comprise entre un an au minimum et trois ans.

Le bailleur est seul tenu par la durée indiquée au bail, le locataire étant tenu de respecter le délai de trois mois pour donner congé, sauf cas particuliers comme notamment la mutation professionnelle ou la perte d'emploi où le délai est ramené à un mois.

La durée réduite présente un intérêt pour les expatriés qui auraient loué leur résidence avant de partir à l'étranger et se verraient délivrer un congé inattendu.

Au lieu de laisser le bien inoccupé en attendant leur retour proche, ils peuvent envisager un bail d'un an ou plus, pour cause de « fin d'expatriation et retour en France ».

fonctionnement -

Plusieurs hypothèses peuvent se présenter.

- l'évènement se réalise (fin d'expatriation et retour en France) :

Le bailleur doit informer le preneur de la réalisation de l'évènement deux mois avant la date de fin du bail prévue au contrat.

Non seulement l'évènement doit être survenu mais le délai de deux mois doit être respecté.

Si le délai est dûment respecté et que l'évènement se réalise, le locataire est déchu de tout droit d'occupation au terme du bail.

A défaut, le bail sera réputé avoir été conclu pour une durée de trois ans (Cour de Cassation, civ 3, 11 juillet 2007).

- l'évènement est reporté :

Le bailleur peut proposer au preneur de reporter le terme, au moins deux mois avant la date prévue de fin de bail, si la réalisation de l'évènement est différée. Cette possibilité est offerte au bailleur une seule fois.

- l'évènement ne se réalise pas :

Si l'évènement ne se produit pas, le bail sera réputé avoir été conclu, dès l'origine, pour une durée de trois ans, durée minimum légale imposée par la loi.

Dans certains cas, l'évènement ne sera pas réalisé deux mois avant la date de fin du bail mais pourrait être imminent.

Il est recommandé, par prudence, de fixer une date d'échéance du bail éloignée de plus de deux mois de la date anticipée de la réalisation de l'évènement.

règles de forme -

Aucune forme n'est spécifiée pour prévenir le locataire de la réalisation de la condition. Le parallèle avec l'article 15 de loi 1989 impose la lettre recommandée avec accusé de réception ou l'acte d'huissier.

La loi ne mentionne pas d'obligation de justifier de la réalisation de la condition mais le bailleur doit être, en cas de contestation, en mesure de la prouver par tout moyen.

sanctions -

Si les conditions du bail à durée réduite ne sont pas respectées, le contrat se transforme en bail de droit commun de trois ans renouvelable.

NB : La vente ne peut justifier la reprise du logement ; seule la reprise pour habiter justifie la fin du bail à durée réduite.