



Durée de bail d'un studio meublé

Par **michdach**, le **24/03/2009** à **18:01**

Bonjour,
Ais-je le droit de faire signer le bail d'un meublé pour une durée de 5 mois?
Puis-je avoir ainsi l'assurance que ce locataire sera bien obligé de quitter les lieux à la date de fin de bail. J'aimerais, après ces cinq mois écoulés, remplacer ce locataire par un étudiant, pour l'année scolaire à venir. Suis je dans mon droit?
Et que faire si mon premier locataire refuse de partir au bout des 5 mois?
Merci d'avance pour votre réponse.
Salutations

Par **jeetendra**, le **24/03/2009** à **18:41**

bonsoir, location meublée : la durée du bail est de un an et de 9 mois si loué à un étudiant, bail plus court
le risque c'est la requalification du bail (loi du 6 juillet 1989), surtout si le locataire n'est pas commode, lisez attentivement le copié collé de www.mon-immeuble.com, cordialement
La location meublée réglementée
Jusqu'à maintenant, les loueurs en meublé, à l'exception de ceux qui louaient plus de quatre logements, avaient totale liberté pour fixer la durée du bail ou augmenter le loyer ou encore donner congé.
Les locations meublées représentent plus d'un tiers des offres de locations, l'attrait des propriétaires-bailleurs pour le meublé était lié à des questions juridiques et fiscales et permettaient d'échapper à la réglementation des locations vides (durée du contrat, préavis, congé motivé).
Désormais, l'article 115 du projet de loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005 modifiant l'article L632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation réglemente la location meublée et de ce fait la protection du locataire en meublé se rapproche de plus en plus de la protection dont bénéficient les locataires de logements vides.
A compter du 20 janvier 2005, tous les bailleurs en meublé doivent obéir aux règles suivantes, dès lors que la location constitue la résidence principale du locataire :
- Durée minimale du bail : 1 an . A l'expiration du contrat, le bail est tacitement reconduit pour une durée équivalente et

aux mêmes conditions. Le propriétaire peut néanmoins proposer au locataire des modifications pour le nouveau contrat (montant du loyer, nature des choses louées), à la condition que le locataire en soit averti trois mois avant la date de fin du contrat.

- Durée minimum du préavis en cas de congé ou en cas de modifications des conditions du bail renouvelé : 3 mois ;

Parallèlement, le non-renouvellement du bail par le propriétaire-bailleur doit être motivé : reprise du logement pour occupation personnelle, vente du logement ou inexécution du contrat par le locataire.

- Obligation de motiver le congé, le non-renouvellement du bail par le propriétaire-bailleur doit être motivé : reprise du logement pour occupation personnelle, vente du logement ou inexécution par le locataire de ses obligations.

Le locataire, quant à lui, peut donner congé à tout moment, en respectant un préavis d'un mois.

Projet de loi de programmation pour la cohésion sociale
Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 parue au JO n° 15 du 19 janvier 2005 modifiant l'article L632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par **Twinsen**, le **24/03/2009** à **21:09**

Bonjour. Texte très intéressant.

J'ai cependant une question, je suis dans le même cas que ce monsieur, mais pour un logement vide.

Mes futurs locataires sont d'accord pour faire un contrat de 7 mois.

Puis-je faire un contrat d'un an (puisque'il est impossible de faire moins...) puis de faire un préavis au bout de 4 mois pour qu'ils partent donc après 7 mois ?

Cette technique n'est-elle pas possible ? (sachant qu'il y a tout de même une raison bien précise : retour des propriétaires chez eux)