



LES FICHES PRATIQUES

LOCATION OCCASIONNELLE

Code civil

<i>Location meublée occasionnelle</i>	
Les locations non soumises à un régime spécifique relèvent du Code civil ou de la convention des parties. La présente fiche reprend les principales règles issues du Code civil relatives au louage.	
Contenu du bail	<p>Le contrat est rédigé librement par les parties. Dans le silence du contrat, les clauses supplétives s'appliquent. Pour éviter toute contestation, il est recommandé d'indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - son point de départ et sa durée ; - la description des locaux et des annexes ; - leur destination, c'est-à-dire l'usage qui devra en être fait; - la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun; - le montant du loyer, ses modalités de paiement ; - le montant du dépôt de garantie, si celui-ci est prévu.
Bail écrit	<p>Le contrat se forme par le seul consentement des parties et peut être écrit ou verbal. Il est conclu dès qu'il y a un accord sur les éléments essentiels du contrat : l'objet du bail, son prix et sa durée.</p> <p>Lorsque le bail est verbal, se posent des problèmes de preuve.</p>
Durée du bail	<p>En l'absence de réglementation légale, les parties sont libres de fixer pour le bail, la durée qui leur convient, nonobstant les règles supplétives de l'article 1758 du Code civil.</p> <p>La durée du bail peut être déterminée.</p>
Renouvellement / Congé	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le cas de baux à durée déterminée, le bail cesse soit en vertu d'un accord entre les parties sur une date anticipée, mais plus généralement à l'expiration du terme fixé sans qu'il soit nécessaire de donner un congé. Ce contrat peut faire l'objet d'une tacite reconduction dès lors qu'à son expiration, le preneur est laissé dans les lieux sans opposition du bailleur. Dans ce cas, il s'opère un nouveau bail qui court aux mêmes conditions que l'ancien, mais néanmoins, il sera considéré quant à sa durée comme un bail à durée indéterminée. ▪ Dans le cas de baux à durée indéterminée, le bail cesse généralement par le congé donné par l'une ou l'autre des parties, en observant les délais prévus par les usages, ou en vertu d'une convention spéciale fixant un autre délai, étant donné que cette règle ne revêt pas un caractère impératif. ▪ Les parties peuvent prévoir les conditions de forme et de fond des

	congés du locataire et du bailleur.
Mentions du bail	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le loyer : le loyer est fixé librement. Le prix payé par le preneur au bailleur est proportionnel à la durée de la jouissance du preneur. Il est en général, d'un montant fixe payable suivant une certaine périodicité. ▪ Charges : Les parties à une location relevant du Code civil peuvent répartir librement les charges entre elles. Le loyer d'une location meublée peut être stipulé « toutes charges comprises » ou comporter un forfait. ▪ Obligations du bailleur (articles 1719 et suivants, 1755 du code civil). ▪ Obligations du locataire (articles 1382 et suivants, 1728 et suivants, 1732 et suivants du code civil).
Montant du dépôt de garantie	Le montant du dépôt de garantie n'est pas réglementé. Il est donc fixé librement lorsqu'il est prévu.
Annexes au bail	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etat des lieux ▪ Inventaire du mobilier ▪ Dossier de diagnostic technique

**L'ADIL 32 reste à votre disposition pour toute information complémentaire au
05.81.32.35.05 ou à l'adresse suivante : contact@adil32.org**

Source : ANIL