

qui sert effectivement à l'habitation des deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux » (39). Il ressort des termes employés que les prévisions de l'article 1751 revêtent un caractère d'ordre public (40). Au surplus, en cas de décès d'un des époux, le conjoint survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci, sauf s'il y a renoncé expressément (C. civ., art. 1751 al. 3).

Seul le logement de la famille fait l'objet d'une cotitularité du bail (41). Il doit être tenu compte du jeu de l'article 1751 en ce qui concerne à la fois le congé délivré aux époux (42) et la solidarité de ceux-ci pour le paiement des loyers (43).

SECTION 4

LE CONTENU DU BAIL MEUBLÉ

43. — Le contrat de bail meublé se singularise en grande partie par la liberté dont disposent les parties afin d'organiser leurs rapports juridiques. Toutefois, il est indispensable de voir stipulé un certain nombre de prévisions que l'on peut qualifier d'essentielles.

§ 1. – LES MENTIONS ESSENTIELLES DU CONTRAT DE LOCATION MEUBLÉE

A. – L'IDENTIFICATION DES PARTIES

44. — Le bailleur comme le locataire doivent être clairement désignés dans le contrat.

En présence de personnes physiques, le contrat indiquera leur dénomination, à savoir leurs nom et prénoms, leur domicile ainsi que, le cas échéant, la dénomination et le domicile (ou le siège social) de leur mandataire, ce qui peut être assez souvent le cas lorsque le bailleur a recours aux services d'un agent immo-

(39) La règle légale ne joue pas en présence de concubins, Cass. 3^e civ., 9 novembre 1971, D. 1972, J, 575.

(40) Cass. 3^e civ., 13 février 1969, *Bull. civ.* III, n^o 135.

(41) Cass. 3^e civ., 28 janvier 1971, *JCP* 1972, II, 16 982, note R.D. ; Paris, 5 mai 1995, Loyers et copr. 1995, n^o 463.

(42) V. *infra* n^o 91.

(43) V. *infra* n^o 113.

bilier dans le cadre d'un mandat conclu en application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970.

En présence de personnes morales, il sera nécessaire de mentionner leur dénomination sociale, leur siège et la dénomination (nom et prénom) et le domicile de leur représentant légal.

B. – LA DURÉE ET LA DATE DE PRISE D'EFFET

45. — La stipulation de la durée du bail constitue un élément fondamental du contrat. Le bail meublé étant situé dans le secteur libre, les parties disposent, en principe, d'une grande latitude pour déterminer cette durée. Les circonstances de temps et de lieu influenceront sur le choix des contractants. Néanmoins, il existe une limite à la liberté contractuelle dans un cas précis. Selon l'article L. 632-1 alinéa 1^{er} du CCH, dès lors que le logement loué en meublé constitue la résidence principale du locataire, le bail doit avoir au minimum une durée d'un an, mais si la location est consentie à un étudiant, elle peut être réduite à neuf mois. Néanmoins, lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs (CCH art. L. 632-1 al. 6).

Hormis ce cas de figure, le bail meublé peut être à durée déterminée ou indéterminée.

Lorsque le bail est muet sur l'existence d'un terme ou s'il est purement verbal, il faut le considérer comme conclu à durée indéterminée. Il en découle la possibilité pour chacune des parties, bailleur comme locataire, de mettre fin unilatéralement au contrat dans les conditions qui seront généralement définies à l'avance si le contrat est écrit ou après avoir observé les délais fixés par l'usage des lieux (C. civ., art. 1736).

Les parties ont pu déterminer dès le départ la durée du contrat. Un terme est alors prévu sous la forme d'une date butoir, de l'indication d'un délai ou encore d'un événement dont la réalisation viendra mettre fin aux relations conventionnelles (ex. décès de l'une des parties, inobservation d'une clause du bail,...). À ce sujet, le Code civil considère que le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier ou tout autre appartement est censé fait pour la durée prévue pour le bien immobilier (C. civ., art. 1757).

Après avoir constaté que de nombreux contrats fixant une durée irrévocable de la location et empêchant de ce fait les locataires ou leurs héritiers de donner congé pour un motif légitime, déséquilibraient le contrat au détriment de ces derniers, la