



# QUEL REGIME DE BAIL ADOPTER

Le choix du bail dépend du type de local et de vos objectifs en tant que propriétaire dans la gestion de votre Patrimoine immobilier. Selon que vous souhaitez privilégier la durée ou la rentabilité d'une location, il est utile de réaliser une analyse d'opportunité des baux en fonction des différentes lois applicables. Un professionnel peut vous aider dans ce choix.

## ► DIFFÉRENTS TYPES DE BAUX

### 1. Le bail d'habitation

Il est régi par la loi du 6 juillet 1989 et est souscrit pour 3 ans minimum (pour une personne physique) ou 6 ans (pour une personne morale).

Le propriétaire ne peut récupérer son bien qu'à l'échéance du bail et seulement dans les cas suivants :

- > pour occuper le bien, lui-même ou sa famille
- > pour le vendre
- > pour motif « légitime et sérieux », comme par exemple, l'inexécution par le locataire d'une des obligations lui incombant.

La loi prévoit précisément qui, du bailleur ou du locataire, doit assumer les charges, les travaux et les impôts, en fonction de chaque nature de dépense.

### 2. Le bail professionnel

Ce bail est régi par le droit commun (Code civil) mais des articles de la loi du 6 juillet 1989 en précisent certaines conditions.

L'occupant doit obtenir une autorisation préfectorale pour l'exercice de sa profession dans ce local.

Le bail professionnel est conclu pour une durée de 6 ans minimum. Le locataire peut à tout moment donner congé avec 6 mois de préavis.

En matière professionnelle, le contrat peut prévoir des clauses particulières d'imputation des charges, des travaux, des impôts etc.

Il n'existe pas de propriété commerciale pour ces locaux : le propriétaire peut récupérer son bien à l'échéance du bail, sans motif et sans avoir à verser une quelconque indemnité.

### 3. Le bail commercial

Il est régi par le décret du 30 septembre 1953 et modifié par le nouveau Code du commerce. Il est conclu pour une durée de 9 ans minimum sans réduction de durée possible par le propriétaire ; le locataire ne pouvant, lui, résilier son bail qu'à l'échéance de chaque période triennale, sauf clauses contraires.

En matière commerciale, le contrat peut prévoir des clauses particulières d'imputation des charges, des travaux, des impôts. Si le locataire exploite un fonds de commerce, le propriétaire ne peut pas récupérer son bien sans verser une indemnité d'évic-

tion au locataire (sauf en cas de non respect des obligations du bail par ce dernier).

### 4. Le bail de droit commun

Régi par le Code civil, il couvre notamment les cas :

- > de location saisonnière
- > de logement de fonction
- > de résidence secondaire

Ces baux présentent une souplesse pour le bailleur car il s'agit d'un contrat libre nécessitant l'accord des parties, sans les contraintes des baux d'habitation (pas de durée minimale, montant de dépôt de garantie pouvant excéder 2 mois, pas de motif nécessaire pour récupérer son bien à l'échéance du bail...).

### 5. La location meublée

Le bail de location meublée est soumis au droit commun, complété par les dispositions de la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005.

Celle-ci prévoit notamment :

- > une durée minimale du bail de 1 an (9 mois pour les étudiants)
- > une fin de bail motivée (reprise, vente ou « motif légitime et sérieux »)

### 6. Le bail précaire

Ce bail est régi par le droit commun et les modalités d'une telle convention relèvent de la libre appréciation des parties. Le motif justifiant la précarité de la location doit être explicité dans le bail.

Exemple : immeuble détruit dans 2 ans.

Aucune durée minimum ou maximum n'est obligatoire.

Il n'y a pas de commercialité acquise ni d'indemnité d'éviction.

### 7. Le bail dérogatoire

Ce bail est établi pour une durée de deux ans maximum, ce qui permet au locataire et au propriétaire de se dégager de leurs engagements à l'issue des deux ans. Le locataire n'acquiert pas la propriété commerciale.