Image not found or type unknown

Quel bail choisir pour une résidence principale ?

Fiche pratique publié le **13/10/2022**, vu **1646 fois**, Auteur : Gestion locative

La Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 prévoit les différents baux possibles dans le cadre d'une location de résidence principale : nu, meublé, étudiant et mobilité. Chacun d'eux a ses spécificités et règles.

Les différents contrats de location

Le contrat de location est défini à l'article 1709 du code civil comme étant « un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer ». L'article 1713 du code civil prévoit qu'un contrat de location peut porter sur des biens meubles comme des biens immeubles.

En transposant cette définition à la matière immobilière, le contrat de location (appelé aussi bail) est un contrat par lequel le bailleur s'engage à mettre à disposition du locataire (ou preneur) un bien immobilier pendant une durée donnée et contre paiement d'un loyer.

Il existe différents contrats de location selon la nature du bien immobilier loué (ex : logement, local, entrepôt, terrain...), l'objet de la location (ex: logement vide, logement meublé...) et l'identité du locataire (ex : personne physique ou morale, étudiant, agriculteur, artisan, commerçant...).

Les principaux baux rencontrés sont :

– Le bail commercial portant sur un local dans lequel est exercée une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

– Le bail professionnel portant sur un local utilisé pour une activité professionnelle libérale (avocat, médecin, architecte, expert-comptable etc.). L'activité professionnelle ne peut être ni commerciale, ni artisanale, ni industrielle et ni agricole.

– Le bail d'habitation portant sur un local à usage d'habitation voire à usage mixte (habitation et professionnel).

Chacun de ces contrats de location est soumis à un régime juridique qui lui est propre.

Les différents contrats de location à usage d'habitation

La Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 fixe le régime juridique applicable aux contrats de location à usage d'habitation à la condition que le local loué constitue la résidence principale du locataire.

La résidence principale s’entend comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le locataire ou son conjoint, soit par une personne à charge (article 2).

Certains logements sont exclus de ce régime juridique alors même qu'ils constituent la résidence principale du preneur. C'est notamment le cas des logements foyers, des logements de fonction et des logements consentis aux travailleurs saisonniers.

Remarque : La location saisonnière est de facto exclue de ce régime, le logement ne constituant pas la résidence principale du locataire.

Cette loi opère une distinction au sein des contrats de location à usage d’habitation : bail location vide, bail meublé, bail étudiant et bail mobilité.

Elle fixe des règles communes à l'ensemble de ces baux, d'autres leurs sont spécifiques.

Tableau comparatif location meublée et vide

Pour consulter le tableau comparatif des différents baux d'habitation, veuillez cliquer sur le lien suivant :

Tableau comparatif des différents baux d'habitation

A lire aussi : Location meublée : définition & liste mobilier

Vous ne savez pas quel bail choisir pour votre location ? Contactez-nous et obtenez une réponse gratuitement.

Cet article vous a été proposé par LOXIMMO, agence de gestion locative à Lyon.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés