



A chaque bail, sa solution : la législation de droit commun ou dérogatoire selon le type de bail.

publié le 14/07/2010, vu 58233 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

En cette période de vacances, estivale, où l'on voit fleurir bon nombre de locations saisonnières, il est à noter que certaines, d'entre elles ne satisfairont pas toujours leur locataire, lequel aura souvent réservé sur photographie, catalogue, avec un descriptif pas toujours conforme. Il convient de rappeler les divers types de baux. S'agissant de contrats synallagmatiques, ils créent des obligations réciproques à la charge de chacune des parties. Les articles 1714 et suivants du code civil, envisagent le bail de droit commun. Ainsi, le locataire ou preneur dispose d'un droit personnel sur une chose dont il n'est pas propriétaire, devra respecter certaines obligations ex payer son loyer, user de la chose en bon père de famille, assurer les réparations locatives et au terme du contrat restituer l'objet loué (articles 1728 et 1731 du code civil). Le bailleur ou loueur, quant à lui sera tenu de délivrer un logement décent, en bon état d'usage et de réparation, portant des équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement, de garantir la jouissance paisible du logement, en assurer les grosses réparations, délivrer quittances, assurer une jouissance paisible au locataire. Le propriétaire doit aussi répondre des troubles occasionnés par les colocataires ou le locataire. Nous verrons qu'à côté des baux classiques définis par le code civil, existent des baux dérogatoires.

I- Les logements destinés à l'habitation principale

A) Les logements vides

1°- Une loi moribonde: La loi du 1er septembre 1948 : pour les logements construits avant sa promulgation

Elle concerne quelques 200 000 logements, et a été modifiée par la loi du 23 décembre 1986, dite " Méhaignerie "

Ces baux peuvent être verbaux. Leur durée de la location est indéterminée. Tout locataire d'un tel logement qui respecte ses obligations bénéficie du droit au maintien dans le logement sans limitation de durée. Le renouvellement sera automatique pour les logements classés IIB, IIC, (ressources prises en compte) III et IV,

Des conditions draconiennes au droit de reprise sont envisageables (impossible au delà de 70 ans...)

2°- Une Loi d'actualité n° 89-462 du 6 juillet 1989,dite "Loi MERMAZ"

Elle tend à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Cette loi d'ordre public, concerne les locations vides à usage d'habitation les plus classiques. Elle régit, la durée, le dépôt de garantie, les droits et obligations des parties, état des lieux, délais de préavis , révision du loyer, renouvellement du bail etc...
souscrit pour 3 ans minimum (pour une personne physique) ou 6 ans (pour une personne morale).
A l'échéance, le bailleur pourra donner congé pour occuper le bien, lui-même ou sa famille, le vendre ou pour motif « légitime et sérieux », exemple, l'inexécution des obligations du locataire .

Elle a été modifiée par la loi **SRU du 13 décembre 2000** qui a introduit la notion de "droit du locataire à un logement décent et concerne tous les logements loués destinés à l'habitation principale du locataire.

LA loi du 17 janvier 2002 dite "de modernisation sociale" introduit des dispositions destinées à lutter contre les discriminations dans l'étude des candidatures à la location.

3°- Les locaux commerciaux ou mixtes.

Ils ont une destination à la fois commerciale et d'habitation et sont régis par le décret du 30 septembre 1953, lequel a été intégré dans le Code de commerce.

Ces locaux mixtes échappent entièrement à la loi de 1989.

4°- Les baux HLM

Ils sont soumis au régime de la loi du 6 juillet 1989.

Par exemple s'appliquera l'article 14 sur le bénéfice du droit au maintien dans les lieux, suite à décès ou abandon du locataire, transféré au profit : du conjoint ; des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an ; du partenaire lié par un PACS ; des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an.

Ces baux sont aussi soumis à un statut particulier lié aux conditions requises pour les attributions (plafond de ressources, commission d'attribution, etc.).

5°- Les logements de fonction

Il pourra s'agir d'un logement de fonction défini dans un contrat de travail classique entre personnes privées, indivisible avec la fonction, qui fera l'objet d'une négociation en ce qui concerne le loyer que la durée et le renouvellement du bail.

En cas de difficultés, le conseil de prud'hommes tranchera sur leur maintien, s'agissant d'un avantage en nature lié au contrat de travail.

Les logements de fonction des fonctionnaires territoriaux est défini à l'article 21 de la loi n° 90-1067 du 28 novembre 1990 relative à la fonction publique territoriale et portant modification de certains articles du code des communes, modifié par l'article 67 de la loi du 19 février 2007.

6°-Le bail d'occupation précaire

Régi par le droit commun et par la libre appréciation des parties.

Seul, le motif justifiant la précarité de la location devra être mentionné dans le bail. exemple vente prochaine des murs, démolition, imminence d'une expropriation. cette convention est révocable à tout moment et ne donne lieu qu'au versement d'une redevance modeste et non d'un loyer. Aucune durée n'est obligatoire...

3^{ème} Civ 9 novembre 2004. N° de pourvoi 03-15084 SCI Alcazar c/ Université de Lille III , a rappelé les conditions de recours à ce type de convention, en précisant qu'une convention d'occupation précaire n'est valable que s'il existe un motif légitime de précarité, lequel doit résulter " *de circonstances particulières autres que la seule volonté des parties* ".

Seuls ces éléments extérieurs, exceptionnels peuvent justifier la précarité, la fragilité du droit d'occupation du locataire. En contrepartie, le loyer est en principe modique.

3^{ème} Civ, 19 novembre 2003 Bull. civ. III n° 202, voire les " *circonstances exceptionnelles* " évoquées.

Ce type de convention se caractérise par le fait que la durée du contrat, qui n'est pas nécessairement connue ab initio, ne doit pas dépendre de la seule volonté des parties, et notamment du propriétaire qui voudrait récupérer l'immeuble au moment où il veut, mais d'un élément extérieur, dont les parties n'ont pas la maîtrise, tels qu'une expropriation, une démolition projetée de l'immeuble.

B) Les locaux meublés

1°- Le bail de location meublée soumis au droit commun

Une loi du **17 janvier 2002**, relative à la lutte contre les exclusions, puis la loi du **18 janvier 2005** de programmation pour la cohésion sociale ont réglementé ces locations lorsqu'elles sont destinées à la résidence principale du locataire. Elle est venue modifier l'article L 632-1 CCH par une législation protectrice des droits du locataire en ces termes:

"Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. »

Ce type de contrat de location est donc obligatoirement écrit et librement discuté entre le locataire et le propriétaire. Il suppose qu'un ensemble de meubles et objets nécessaires à la vie quotidienne soient mis à disposition.

La Loi n'a pas envisagé de liste exhaustive de meubles, mais un minimum de mobilier destiné à la vie normale sera attendu. (*ex une table, 2 chaises, un lit, équipements accessoires, un réfrigérateur, des plaques chauffantes ou une gazinière.*)

Ce bail d'une durée d'un an minimum pourra être reconduit tacitement pour une même durée dans les mêmes conditions.

Il appartiendra, aux parties de négocier les modalités de révision du loyer, étant rappelé que son augmentation ne pourra pas dépasser la variation de l'Indice de référence des Loyers IRL.

Le préavis du bailleur sera de 3 mois. Il pourra refuser le renouvellement, soit pour reprendre ou vendre, le logement soit pour motif sérieux et légitime (exemple inexécution des obligations du locataire.)

Le locataire pourra de son côté donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois.

2°-Le bail meublé "étudiant" aura une durée de 9 mois.

II Les locations non destinées à l'habitation principale

A) Les locaux exclusivement professionnels régis par le Code civil et par l'article 57-A de la loi Méhaignerie modifiée par la Loi Mermaz

Régis par le droit commun porté dans notre code civil, certains articles de la loi du 6 juillet 1989 en précisent certaines conditions.

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.

Le changement d'usage des locaux d'habitation est soumis à autorisation dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. ce qui suppose que l'occupant obtienne une autorisation préfectorale pour l'exercice de sa profession ...

Il s'agira d'un changement de destination au sens des articles R123-9, R421-14 et R421-17 du code de l'urbanisme.

Le contrat pourra envisager certaines clauses dérogatoires, en ce qui concerne le paiement des charges ex pour travaux, impôts etc.

Le bailleur propriétaire pourra récupérer son bien à l'échéance du bail, sans motif et sans avoir à verser une quelconque indemnité, contrairement au bailleur commercial qui bénéficie de la propriété commerciale comme nous le verrons

B) Les locations saisonnières

Ces locations sont soumises au droit commun du louage qui figure dans le Code Civil. Les locations saisonnières sont régies par la loi 70-9 du 2 janvier 1970. Leur durée maximum est de 90 jours.

Ces baux présentent une grande souplesse pour le bailleur, puisque librement négocié entre parties, la contrainte des lois régissant les baux d'habitation sont ici écartées. Ainsi, sera librement contractée la durée minimale, le montant de dépôt de garantie pouvant excéder 1 mois, de même qu'une absence de motif nécessaire pour récupérer son bien à échéance. Le loueur devra remettre au preneur un écrit avant la signature du contrat (décret n° 67-128 du 14 février 1967) portant: les coordonnées du propriétaire et de l'agence avec un descriptif des lieux loués, situation géographique.

Le non-respect de ces obligations peut être sanctionné par une contravention de 5ème classe suite à une plainte. De plus en cas de production de renseignements erronés est sanctionnée par une amende de 3 750 € et par l'article L 121 du code de la consommation pour publicité mensongère par une amende de 37 500 € et/ou 2 ans de prison). depuis 1992 : "Sauf stipulation contraire du contrat, les sommes versées d'avance sont des arrhes...

C) Les locaux annexes loués hors contrat à usage d'habitation: soumis au code civil (ex garage)

Si en principe le garage, ou parking est indivisible du bail principal d'habitation; dont il constitue l'accessoire;

3ème Civ 5 mars 2007, *pourvoi n° 95-14588* a admis que les parties pouvaient signer d'une part un bail relevant de la loi de 1989 pour un local d'habitation et d'autre part un bail soumis aux dispositions du Code Civil pour la location d'un garage.

Dans ce cas, il faudra que le contrat impérativement mentionne de façon claire et précise la commune intention des parties de ne pas faire du garage un accessoire du contrat de location du logement.

D) Le bail commercial

Le bail commercial régi par le décret du 30 septembre 1953 inscrit dans le Code du commerce aux articles L 145-1 à L 145-60, il est conclu pour une durée de 9 ans minimum sans réduction de durée possible par le propriétaire.

Le locataire peut quant à lui résilier son bail à l'échéance de chaque période triennale, sauf clauses contraires. Il acquiert la propriété commerciale.

Cela signifie qu'il peut revendre son fonds de commerce sans que le propriétaire ne puisse s'y opposer.

des clauses spécifiques sur l'imputation des charges sont possibles. (ex taxe foncière, travaux)

La propriété commerciale suppose que le locataire à l'issue des 9 ans aura droit au renouvellement de son bail, à défaut de quoi il bénéficiera d'une indemnité d'éviction.

E) Le bail dérogatoire ou de courte durée ou bail de 23 mois

D'une durée de deux ans maximum, sans renouvellement, il empêchera le locataire de bénéficier de la propriété commerciale. Il est régi par l'article L.145-5 du Code de commerce et permet aux parties de déroger au statut des baux commerciaux dès lors que la durée totale du bail ou des baux successifs n'est pas supérieure à deux ans.

Demeurant à votre disposition.

Maître HADDAD
Avocate au Barreau de Paris