



# FICHE N°P21: Les différentes formes de Baux

Matière : Droit Civil/ Droit commercial

Auteur(s) initial : Claire Moreau

Date actualisation : 22 janvier 2015

## Les textes principaux

Code Civil  
Article 1108, 1709, 1713, 1719, 1720, 1728, 1754,  
1738, 1739, 1740, 1754, 1755, 1759

Loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948  
Loi du 6 juillet 1989, modifié par la Loi du 21  
juillet 1994.

## Liens vers

### En quelques mots

Au cours de leur existence, la plupart des associations ont à contracter un bail pour les besoins de leurs activités et leur vie associative.

Sauf cas particuliers, il n'existe pas de bail spécifique qui leur soit réservé ni de régime légal automatiquement applicable.

Le contenu du contrat de bail sera donc le résultat d'un choix que l'association devra opérer en fonction de ses activités et de ses intérêts particuliers.

## Ressources et bibliographie

Lamy droit l'immobilier, tome 2, 5417 et suivants  
Mémento pratique Francis Lefebvre 2012-2013, 88300 et suivants  
JurisClasseur Bail/Loyer 24 juillet 2014  
<http://perso.numericable.fr/assoc1901/droit/baux.htm>  
[http://www.assistant-juridique.fr/bail\\_commercial\\_bail\\_professionnel.jsp](http://www.assistant-juridique.fr/bail_commercial_bail_professionnel.jsp)

24 mars 2004, Cass. 3<sup>e</sup> civ., n°02-18.606  
4 oct.1995, Cass. 3<sup>e</sup> civ., n°93-20.461  
25 avril 2001, Cass.3<sup>e</sup> Civ n°99-15.242  
6 juillet 1982 Cass.3<sup>e</sup> civ. n°80-12.958

## Principes généraux

### LIBERTE CONTRACTUELLE

En dehors des régimes spéciaux, le droit commun dans le cadre général des dispositions du code civil s'applique.

**La liberté contractuelle est donc la règle.**

Le bail est un contrat synallagmatique (entre deux parties). Les cocontractants, appelés bailleur et preneur, doivent déterminer ensemble les règles qui s'appliqueront à la convention qui les lie.

### CONDITIONS DE FOND

Ce sont les conditions de droit commun des contrats, prévues par l'article 1108 du Code Civil, qui s'appliquent :

- ⇒ **le consentement** portant sur les éléments essentiels du contrat doit exister et être exempt de vices
- ⇒ le bailleur et le preneur doivent avoir **capacité à contracter**
- ⇒ **l'objet du contrat doit être déterminé** de manière précise par les parties
- ⇒ **la cause doit être réelle et licite**

### CONDITIONS DE FORMES

Du principe de liberté contractuelle découle la liberté de forme du contrat qui peut tout à la fois être écrit ou oral.

Toutefois, l'absence d'écrit peut-être source d'insécurité. En cas de contestations sur les éléments du contrat, il faudra alors se tourner vers la jurisprudence qui a été amené à résoudre plusieurs types de désaccords entre les parties (voir Lamy droit l'immobilier, tome 2, 5450, p.825)

## Caractéristiques du contrat

### ELEMENTS ESSENTIELS DU CONTRAT

Quelque soit la forme du contrat, le consentement des parties doit porter sur 3 éléments :

- ⇒ **la chose** objet de location.  
Le bail peut porter sur tout ou partie de la propriété de l'immeuble (art. 1713).  
Une description précise des éléments de l'objet loué constitue une garantie de tranquillité dans l'exécution du contrat
- ⇒ **la durée du bail**  
L'article 1709 prohibe les baux perpétuels et certains régimes spécifiques fixent une durée légale. En dehors de ces restrictions, les parties sont libres de déterminer la durée de validité du contrat.  
En ce qui concerne, la reconduction du bail, en dehors des régimes particuliers, la tacite reconduction, prévue aux articles 1738, 1739, 1740 et 1759, n'est pas automatique. Elle découle d'une clause spécifique du contrat.
- ⇒ **le prix**  
Il constitue un élément essentiel de la validité du contrat (art. 1709). A défaut le contrat est nul (Cass. 3<sup>e</sup> civ.24 mars 2004)  
Il se distingue des charges accessoires que le preneur doit, en général, acquitter en plus du prix.  
Sauf dans les cas d'encadrement des loyers fixés par la loi ou la jurisprudence, le prix peut être librement déterminé par les parties  
L'indexation du loyer est légalement possible mais ne peut s'appliquer que si une clause du bail le précise (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 4 oct.1995).

## OBLIGATIONS DES PARTIES

Elles sont énoncées par les articles 1719 et suivantes du code civil. Ces dispositions n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent choisir de les adapter.

On peut noter **l'obligation de délivrance** qui pèse sur le bailleur. Elle consiste à remettre au preneur la disposition de la chose louée, en bon état, dans tous ses éléments, y compris l'accès à la chose et à ses accessoires.

Quant au preneur on peut citer les deux obligations principales énoncées par l'article 1728 et celles prévues par les articles 1720, 1754 et 1755 :

- ⇒ **l'obligation d'user de la chose en bon père de famille** et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention
- ⇒ **l'obligation de paiement du loyer**
- ⇒ **les obligations aux réparations locatives.**

Une liste indicative figure sur le site : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F31697.xhtml>.

## CAUSES D'EXTINCTION

(Voir Lamy droit l'immobilier, tome 2, 5565 et suivants, p874)

La loi en prévoit 4 :

- ⇒ Arrivée du terme du contrat
- ⇒ Notification d'un congé
- ⇒ Résolution du contrat pour inexécution des obligations
- ⇒ Perte de la chose louée

## Régimes spécifiques

### BAUX D'HABITATION

L'association étant une personne morale, elle n'a pas vocation à « habiter » un bien immobilier. Néanmoins, comme pour tous les régimes spécifiques, le bailleur et le preneur peuvent s'y soumettre par une convention expresse dépourvue d'équivoque.

Plusieurs lois se sont succédées en matière de baux d'habitation.

Leur champ d'application dépend principalement de l'année de signature du bail initial et de la zone géographique.

On peut citer :

- ⇒ **la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948** tendant à favoriser la construction de logements neufs. Elle ne peut s'appliquer qu'aux logements construits avant 1948.
- ⇒ **la loi du 6 juillet 1989**, modifiée par la loi du 21 juillet 1994, pose le principe du « droit au logement » et de l'équilibre « des droits et des obligations réciproques des bailleurs et des locataires dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives ».

### BAUX COMMERCIAUX

Une association est obligatoirement assujettie au statut des baux commerciaux lorsqu'elle exploite dans les lieux loués :

- ⇒ un établissement d'enseignement
- ⇒ un fonds de commerce ou un fonds artisanal lui appartenant, tout en étant immatriculée au registre du commerce ou au répertoire des métiers (Code de Commerce Art . L 145-1).  
Le cas de figure est rare et la soumission à ce régime est la plupart du temps un choix conventionnel sans équivoque (Cass.3<sup>e</sup> Civ 25-4-2001). Cette application est légalement admise par la jurisprudence. (Cass.3<sup>e</sup> civ.6-7-1982).

### BAUX PROFESSIONNEL

Le statut actuel des baux professionnels figure dans l'article 57-A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 (dite "loi Méhaignerie"), créé par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (dite "loi

Mermaz"). Ce texte a fait par la suite l'objet d'une modification par la loi n°2008-776 du 4 août 2008, qui a autorisé l'adoption conventionnelle du statut des baux commerciaux, en cas de location à usage "professionnel".

**Le bail professionnel s'applique automatiquement :**

⇒ aux professionnels non commerçants : professions libérales

⇒ aux sociétés exerçant une activité professionnelle

« L'activité professionnelle » ne bénéficie pas d'une définition juridique mais fait référence aux activités libérales exercées de manière indépendante.

Elle a été défini par la doctrine comme suit (professeur Le Tourneau) :

- le professionnel s'affiche comme tel au regard de "clients" au sens large ;
- il exerce une activité (licite) de production, de distribution de biens ou de prestation de services ;
- il accomplit cette activité à titre habituel ;
- cette activité est rémunérée, avec la perspective de parvenir sinon à un profit, du moins d'obtenir un avantage économique ;
- le professionnel se caractérise par une "organisation" qui a généralement la forme d'une entreprise.

⇒ aux associations exerçant une activité lucrative de manière habituelle.

**Sont exclus du statut des baux professionnels :**

⇒ les établissements publics ;

⇒ les activités artistiques lorsqu'il y a cotisation à la caisse de sécurité sociale de la maison des artistes et reconnus auteurs d'œuvres graphiques

⇒ le conseil en stratégie et organisation

⇒ les associations culturelles

TABLEAU COMPARATIF BAIL COMMERCIAL ET PROFESSIONNEL

(Source : [http://www.assistant-juridique.fr/bail\\_commercial\\_bail\\_professionnel.jsp](http://www.assistant-juridique.fr/bail_commercial_bail_professionnel.jsp))

	<b>Bail commercial</b>	<b>Bail professionnel</b>
<b>Rédaction du bail</b>	Rédaction par écrit fortement recommandée, car le bail verbal pose des problèmes de preuves quant aux activités autorisées et aux obligations de chacune des parties.	Rédaction par écrit obligatoire. Le contrat de bail fixe les règles entre les parties.
<b>Durée</b>	9 ans minimum	6 ans minimum
<b>Loyer</b>	Librement fixé entre le bailleur et le locataire.	Librement fixé entre le bailleur et le locataire.
<b>Révision du loyer</b>	Tous les 3 ans selon l'indice du coût de la construction ou de l'indexation conventionnelle.	Révision et modalité librement fixées dans le bail.
<b>Charges</b>	Le bailleur peut choisir de faire supporter toutes les charges au locataire.	Sans clause précise, le bailleur supporte les charges qui sont liés à la propriété.
<b>Frais déductibles</b>	Le locataire doit avancer plusieurs frais : le paiement d'un pas-de-porte (= droit d'entrée) et les honoraires de l'éventuel notaire. Ces frais sont déductibles du revenu imposable du locataire. En revanche, le droit au bail n'est pas déductible.	Les frais de bail et les loyers sont déductibles du résultat imposable du professionnel libéral. Les frais d'acquisition du droit au bail peuvent être amortis de la 1 <sup>re</sup> à la 3 <sup>e</sup> année.
<b>Fin du bail</b>	Sauf convention contraire, le locataire peut donner congé au terme de 3, 6 et 9 ans. Il doit le faire au moins 6 mois à l'avance par huissier.	Seul le locataire peut donner congé avant la fin du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins 6 mois avant la date souhaitée.
<b>Renouvellement</b>	Droit au renouvellement sauf versement par le bailleur d'une indemnité d'éviction.	Reconduction tacite pour 6 ans sauf congé par le bailleur ou le locataire, au moins 6 mois avant l'échéance.
<b>Sous-location</b>	Interdiction sauf autorisation expresse du bailleur.	Autorisation sauf clause contraire.