

Quel bail choisir ?

Il peut parfois être difficile de savoir quel bail choisir en immobilier. L'Activité immobilière fait le point sur les principaux baux qu'on rencontre en immobilier d'habitation.

LÉGISLATION D'ORDRE PUBLIC EN HABITATION : LA LOI DU 6 JUILLET 1989

La loi du 6 juillet 1989 s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. La loi du 6 juillet 1989 est d'ordre public. Si ses conditions d'application sont remplies, le bailleur est obligé de s'y soumettre.

TROIS EXEMPLES POUR MIEUX COMPRENDRE

Un salarié vient dans votre ville pour un chantier qui va durer 6 mois. Il loue un appartement nu pour cette durée. Dans ce cas, bien que le logement soit loué nu et que le locataire y établisse sa résidence principale, le bail ne sera pas soumis à la loi du 6 juillet 1989 mais au Code civil car le locataire n'y établit pas sa résidence principale pour une durée d'au moins huit mois.

Un étudiant loue un logement meublé pour l'année scolaire. Il sera impérativement soumis aux dispositions spécifiques de la loi de 1989 relatives aux locations meublées à usage de résidence principale.

Un apprenti suit une formation professionnelle d'une durée de 3 mois dans votre ville. Il loue un logement meublé pour cette durée. Les dispositions relatives au bail mobilité pourront s'appliquer



La loi de 1989 ne s'applique pas, excepté certaines dispositions telles que la décence du logement, aux logements-foyers ni aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers. Dans ce cas, ce sont les règles relatives au bail civil qui s'appliqueront.

La loi de 1989 prévoit un régime spécifique, lui aussi d'ordre public, pour les logements meublés qui constituent la résidence principale du locataire. Les articles 25-3 et suivants de la loi de 1989 prévoient notamment que le bail est conclu pour une durée d'au moins un an. Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois.

La loi de 1989 prévoit également des règles particulières pour les logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité. Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. Les articles 25-12 et suivants de la loi de 1989 prévoient notamment que le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible.

LE BAIL MIXTE

Le bail peut prévoir à la fois un usage d'habitation mais également l'usage par le locataire dans le cadre de son activité professionnelle. Dans ce cas, il faudra distinguer selon l'activité exercée.

Si le locataire habite le logement et utilise le logement à un usage professionnel qui entraînerait l'application de la législation des baux professionnels, le bail sera à usage mixte professionnel et d'habitation. L'article 57A de la loi du 23 décembre 1986 prévoit un régime spécifique pour les locations à usage exclusivement professionnel. Sont visées ici l'en-



semble des locations à usage professionnel qui ne seraient pas soumises au statut des baux commerciaux. C'est notamment le cas des professions libérales qui ont une activité civile et non pas commerciale telles qu'un avocat ou un médecin. Conformément à l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, le bail mixte professionnel et d'habitation sera soumis à la loi de 1989.

Si le locataire habite le logement et y exerce une activité commerciale, le bail sera soumis au statut des baux commerciaux. Les baux commerciaux sont régis par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce. Selon ce texte, le statut des baux commerciaux s'applique aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce.

Si un bail prévoit un usage d'habitation ainsi qu'un usage commercial, il sera soumis pour le tout au statut des baux commerciaux. Ainsi, dans un arrêt du 9 juillet 2014 (n° 12-29329), la Cour de cassation soumettait au statut des baux commerciaux un bail d'une maison qui avait été conclu sous le régime de la loi de 1989 mais qui prévoyait que le preneur « *pourra exercer dans les lieux toutes activités professionnelles, commerciales ou industrielles* » et dans lequel le preneur exploitait un fonds de commerce.

L'ASSISTANTE MATERNELLE

La question pourrait se poser de savoir si une personne titulaire d'un bail d'habitation peut assurer l'activité d'assistante maternelle dans son logement. La Cour de cassation y a répondu dans un arrêt du 14 mai 1997 (n° 95-18290). Elle décidait que « *ayant constaté que Mme X... habitait avec sa famille dans le logement où elle recevait, moyennant un salaire, les enfants que le département de Paris lui confiait, la cour d'appel a pu en déduire que cette activité d'assistante maternelle n'entraînait pas un changement d'affectation des lieux loués par une transformation à usage, prohibé par le bail, de commerce, de profession libérale, industrielle ou artisanale* ». Dès lors que l'assistante maternelle habite le logement, elle peut donc bien y exercer l'activité d'assistante maternelle dans le cadre d'un bail d'habitation sans qu'il s'agisse d'un bail mixte.

LES AUTRES LÉGISLATIONS D'ORDRE PUBLIC

La loi du 6 juillet 1989, les articles L. 145-1 et suivant du Code de commerce et l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986 ne sont pas les seules législations d'ordre public. D'autres locations pourraient ainsi être soumises à des législations auxquelles il ne serait pas possible de déroger. Par exemple, la législation HLM prévoit un régime d'ordre public **pour les locations de logements à loyer modéré**. Le **bail emphytéotique**, qui s'applique pour des locations d'une durée supérieure à 18 ans, est lui aussi d'ordre public.

LE BAIL SOUMIS AU CODE CIVIL

Dès 1804, le Code civil a réglementé le bail. Les articles 1714 et suivants régissent ainsi la relation entre un locataire et un bailleur. Ces dispositions ne sont toutefois pas d'ordre public mais supplétives de volonté. Il est donc possible d'y déroger dans un sens favorable au bailleur ou au preneur.

Le bail civil s'appliquera à chaque fois qu'il n'existera pas de législation d'ordre public régissant le bail. Ce serait notamment le cas pour la location d'une cave, d'un garage ou d'un parking, mais aussi, comme on a pu le voir, pour des locations à usage d'habitation qui ne rentrent pas dans le champ d'application de la loi de 1989 telles qu'une location meublée touristique ou la location d'un logement de fonction.

C'est également le Code civil qui réglemente toutes les relations entre un bailleur et un preneur qui ne seraient pas organisées par le statut d'ordre public. A titre d'exemple, les articles 1733 et 1734 du Code civil prévoient la situation de l'incendie du local loué et ses conséquences sur le bail. Si les parties n'y ont pas dérogé, ce sont ces dispositions qui s'appliqueront pour un bail commercial, un bail professionnel ou un bail d'habitation si aucune règle d'ordre public ne s'applique.

Fiche pratique rédigée par Olivier BEDDELEEM