

Tout savoir sur le bail de droit commun

Description

Le contrat de bail de droit commun fait partie des baux les plus courants dans le cadre d'une location à usage d'habitation ou à usage professionnel. Il est également appelé [bail civil](#). Parmi les différents baux, il est important de bien comprendre en quoi consiste chaque contrat pour s'engager dans une location. Les baux de droit commun concernent toutes les locations ne relevant pas de régime spécifique et étant ainsi gérées par les [articles 1713 et suivants du code civil](#) relatifs aux baux de droit commun.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail de location Word et PDF](#)

Qu'est-ce qu'un bail de droit commun ?

Le bail de droit commun, ou bail civil, est le contrat de bail par lequel un bailleur ou propriétaire met un bien immobilier à disposition d'un ou de plusieurs locataire(s) en échange de loyers. Un bail d'habitation de droit commun concerne un bien immobilier qui peut être à usage d'habitation meublée ou non, mais également à usage professionnel en tant qu'alternative au bail commercial. Selon certaines conditions, il peut aussi servir pour un [bail de résidence secondaire](#), un [bail de logement de fonction](#) ou une location saisonnière.

Dans le cas d'une location meublée, souvent régie par le droit commun, les meubles mis à disposition par le propriétaire sont dans l'obligation de garantir une habitabilité minimale pour le locataire. Les parties doivent également attester leur accord sur la qualification de « [location en meublé](#) ». Une [location saisonnière](#) s'étend sur une durée ne pouvant dépasser une saison : la saison estivale, ou la saison étudiante s'étalant sur 9 mois par exemple. En ce qui concerne les cas plus spécifiques des baux de résidences secondaires, de logements de fonction et de locaux meublés entre deux particuliers, c'est la [loi du 1er septembre 1948](#) qui entre en application.

Dans les autres situations, le bail de droit commun concerne enfin les biens

immobiliers à usage ni d'habitation ni professionnel, comme le [contrat de location de parking](#), les cours, les remises, les jardins ou encore les entrepôts.

Dans quels cas le contrat de bail est-il de droit commun ?

La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 est d'ordre public et a pour enjeu de rendre meilleures les conditions de location immobilière pour la population française. Cette loi s'applique pour les résidences principales, c'est à dire le lieu où le locataire réside au moins 8 mois par an. Ainsi, généralement et sauf dans les circonstances évoquées plus haut, le bail civil de droit commun est employé lorsque :

- Le locataire a déjà une résidence principale et souhaite conclure un bail destiné à une résidence secondaire ;
- Le locataire est un professionnel et envisage d'utiliser le bien loué afin d'exercer son activité professionnelle, y compris en tant que logement de fonction ;
- L'appellation locataire désigne une association mettant le bien à usage de ses activités.

Pour résumer les points précédents, les contrats de baux civils de droit commun sont conclus pour les locations relatives aux résidences secondaires, personnes morales, logements de fonction, garages, terrains, parking, etc.

Formation d'un bail de droit commun

Le contrat de bail de droit commun, comme la majorité des autres baux, est formé par un accord de chaque partie (bailleur et locataire(s)) à la fois sur le bien loué ainsi que sur le montant des loyers et des charges. Pour être valable, ce contrat doit comporter la preuve de son existence, ce qui contraint ce contrat de bail à être impérativement mis par écrit : le [bail verbal](#) n'est pas d'usage. Le document relatif au contrat doit répondre aux règles prévues par la Loi et doit être parfait en tous points. Sans ce contrat de bail écrit, la validité n'est pas garantie car l'impossibilité de produire un écrit n'est pas une excuse admise. En revanche, sont admis l'aveu, le serment ainsi que le commencement d'exécution du contrat.

Zoom : Il est donc recommandé de recourir aux services d'un professionnel afin d'inclure toutes les mentions obligatoires requises. C'est pourquoi, LegalPlace met à votre disposition [un modèle de contrat de location](#). Celui-ci est également

personnalisable et s'adapte à votre situation, grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Le bail de droit commun à usage professionnel

Souvent utilisé comme alternative au [bail commercial](#) car plus simple et moins contraignant, le [bail professionnel](#) de droit commun est utilisé par les particuliers dans le but d'exercer dans le lieu loué une activité professionnelle.

Tous les locaux ne peuvent pas être soumis au bail professionnel cependant. Des conditions particulières doivent notamment être réunies par que la [location de bureaux](#) soit visée par un bail professionnel : l'exercice exclusif d'une activité libérale et non commerciale, artisanale ou basée sur un fonds de commerce. Ces cas de figure sont exclus du bail de droit commun. Comme précisé plus haut, les entrepôts sont aussi concernés par le bail professionnel de droit commun, dans un seul cas bien spécifique, lorsque celui-ci est utilisé comme local de stockage.

A noter : Il n'est pas toujours nécessaire de conclure un [bail pour louer un bureau](#).

Le bail professionnel de droit commun est destiné aux professionnels, mais ce n'est pas tout. Pour faire la différence avec le bail commercial, l'activité qu'exerce le locataire professionnel ne peut avoir un caractère commercial, industriel ou artisanal. Comme pour la destination des locaux, l'activité professionnelle du locataire doit également être une activité libérale.

Notez qu'aucune réglementation spécifique n'encadre le bail professionnel, à l'exception des dispositions du Code civil relatives au droit commun. Pour les contrats de baux professionnels, [l'article 57A de la loi du 23 décembre 1986 vient s'ajouter au Code Civil](#). Enfin, la sous-location est possible avec accord du propriétaire.

En résumé, le bail professionnel comporte certains avantages du bail commercial, tout en étant plus léger.

Les obligations du bailleur et du locataire dans un bail de droit commun

Les 5 grandes obligations du bailleur

Parmi les obligations qui incombent au propriétaire dans le cas d'un contrat de bail de

droit commun, on trouve :

- L'obligation de délivrance du bien loué (par la remise des clés) à la date convenue dans le contrat, en lui donnant accès à la jouissance du local conformément aux termes du contrat.
- L'obligation d'établissement d'une jouissance paisible, ce qui signifie que le propriétaire doit accorder une certaine tranquillité à son locataire, il ne peut le déranger. L'accord du locataire est également requis pour modifier les éléments du bail. Enfin, le propriétaire ne peut pas pénétrer dans son bien sans avoir au préalable obtenu l'accord du locataire.
- L'obligation d'entretien : en clair, celui qui met à disposition le bien doit [prendre en charge l'ensemble des travaux importants](#) afin que le locataire puisse profiter de sa location comme le contrat le précise.
- L'obligation de sécurité, notamment pour les locations meublées ou saisonnières. La santé et la sécurité du locataire doivent être garanties au sein du bien loué.
- L'obligation de remboursement et d'indemnisation des dépenses relatives aux travaux effectués directement par le locataire (si ces travaux sont à la charge du propriétaire).

Les 5 grandes obligations du locataire

Le locataire est également tenu de respecter certaines obligations :

- L'obligation d'usage conforme du bien loué par une habitation ou une activité professionnelle qui demeure paisible. Les termes de tranquillité et d'honorabilité doivent être placés au centre de l'usage du bien.
- L'obligation de conservation : le bien doit être retrouvé dans son état initial, pour cela, l'entretien doit être réalisé avec soin.
- L'obligation de restitution du bien au propriétaire à la fin du bail (par la remise des clefs).
- L'obligation de garantie du paiement des loyers par le [cautionnement](#), l'hypothèque, etc. Le locataire doit pouvoir garantir concrètement qu'il est en mesure de payer le loyer pendant la durée du contrat.
- L'obligation de régler en temps et en heure l'ensemble du loyer et des charges, comme convenu dans le contrat.

La durée d'un bail de droit commun

De même que le montant des loyers, la [durée du bail](#) civil de droit commun est libre

d'être fixée par accord entre le bailleur et le(s) locataire à la rédaction du contrat.

En revanche, le bail professionnel est signé pour 6 ans minimum, avec tacite reconduction de 6 ans sauf en cas d'objection d'une des parties. Le bail peut cependant être résilié avant son terme en respectant un préavis de 6 mois contrairement au [préavis du bail étudiant](#).

Un questionnaire vous guide pas à pas jusqu'à ce que le modèle de contrat de bail ou de document juridique soit personnalisé. Vous pouvez ensuite imprimer ou recevoir par courrier votre contrat de bail.

Il est également possible, en fin de questionnaire, de demander à appeler un avocat expérimenté pour lui poser par téléphone des questions sur votre document juridique et, le cas échéant, le faire intervenir pour qu'il vous conseille et vous assiste dans vos démarches juridiques.