

Bail donné à une société pour un logement de fonction : comment ça marche ?

Description

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 !

[Modèles de contrats de location](#)

Les différentes options de location d'un logement

Le propriétaire d'un logement qui souhaite le mettre en location (au titre d'un [bail non meublé](#) ou un [bail meublé](#)) peut bien entendu conclure un [bail locatif](#) directement avec le locataire qui y installera sa résidence principale : le bail sera dans ce cas soumis à la loi du [6 juillet 1989 telle que modifiée par la loi Alur](#).

Il est de plus en plus fréquent que les propriétaires recourent à la [location saisonnière](#), si le logement bénéficie d'une situation attractive, pour en tirer un meilleur revenu. Cette option est de plus en plus choisie grâce à la possibilité aujourd'hui de louer via des plateformes internet comme Airbnb, Aritel, etc.

Certains propriétaires choisissent également de changer la destination du logement d'habitation en bureaux afin de le louer en [bail professionnel](#) ou en [bail commercial](#) (également appelé bail 3-6-9), préférant louer à des sociétés.

Zoom : Peu importe le type de bail que vous choisissiez pour votre bien, vous avez la possibilité de recourir aux services de LegalPlace lors de sa rédaction. En effet, nous mettons à votre disposition [un modèle de contrat de location](#), adapté à votre situation. Pour cela, il vous suffit simplement de remplir un questionnaire en ligne et vous bénéficierez d'un contrat de location entièrement personnalisé.

Le principe de la location en logement de fonctions

Une option est moins connue : le choix de louer à une société tout en maintenant un logement destiné à l'habitation. Cela consiste à louer le logement à une société qui en fera un logement de fonction pour ses salariés, soit sur du long terme, soit pour leur garantir un pied à terre lors de passage dans la ville du logement, pour des cadres en mobilité, il peut s'agir d'un [bail mobilité](#).

Le régime souple applicable à ce type de bail de location

Quel que soit le salarié, son [contrat de travail](#) avec la société, la durée de sa résidence dans le logement, ce type de bail est intéressant pour le propriétaire bailleur car il n'est pas soumis au régime contraignant de la loi du 6 juillet 1989 (encore plus contraignant depuis qu'il a été modifié par la loi Alur).

Le contrat de bail type [loi Alur](#) ne trouvera donc pas à s'appliquer au bail à une société qui voudra faire du logement un logement de fonction.

Le propriétaire pourra donc librement négocier les principaux aspects suivants du bail, très réglementé dans le régime général des baux d'habitation :

- Le [loyer en zone tendue](#) (qui ne sera pas soumis aux dispositions d'encadrement des loyers en France applicable depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur)
- La durée du bail (qui ne pourra être inférieure au minimum légal de 3 ans)
- Les conditions de renouvellement
- [Le préavis](#) applicable au congé donné par le bailleur ou par le locataire
- La répartition et le paiement des charges

Cette liberté n'est pas pour autant totale. Ainsi, **le bailleur reste soumis à certaines obligations**, telle que l'obligation de fournir un [dossier de diagnostics techniques](#) (DDT). En cas [d'absence des diagnostics techniques](#) (DDT), ça pourrait entraîner l'annulation du contrat de bail.

Et ce n'est parce que le bailleur est libre qu'il pourra pour autant imposer ses choix à la société qui prendra le logement en location : il faudra compter sur une bonne négociation pour bénéficier d'un contrat favorable aux intérêts du propriétaire bailleur.