

## **QUEL EST LE REGIME JURIDIQUE D'UN BAIL D'HABITATION CONCLU PAR UNE PERSONNE MORALE ?**

Une personne morale est en pratique insusceptible d'habiter dans des locaux ou encore moins d'y établir sa résidence principale.

Plus précisément, une personne morale qui prend à bail des logements pour y loger son personnel ne se place pas dans le champs d'application de la loi précitée. Cette relation contractuelle n'est soumise à aucune réglementation impérative.

Inutile dès lors de souligner qu'entre une législation fortement contraignante pour le bailleur et une totale liberté contractuelle, le rédacteur d'acte ne doit pas laisser de place à l'erreur, sa responsabilité pouvant ici être très lourde.

En cas d'erreur avérée des parties, la question se pose alors du régime juridique applicable au contrat. Certes, la jurisprudence admet la validité d'une soumission volontaire au statut fixé par la loi de 1989. Cette soumission, pour être valide, devra faire l'objet d'une clause expresse et non équivoque par laquelle les parties entendent se soumettre contractuellement aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

Mais l'erreur est souvent causée par le mauvais choix du contrat type dans lequel l'intégralité des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 est reproduite.

Le problème surgit très souvent quand le salarié muté par sa société décide de quitter le logement. Le fait générateur du préavis réduit doit toucher le locataire lui-même et non l'occupant. C'est pourquoi, il nous semble, à défaut de jurisprudence contraire, que le bailleur peut tout à fait refuser les cas de préavis réduit invoqués par la société locataire.