

Les divers types de baux

Avant de louer tout bien immobilier, il faut établir un bail entre le propriétaire et le futur locataire, le bail étant un contrat passé entre un bailleur (propriétaire des lieux loués) et un locataire. Le bailleur s'engage à fournir un local pour une période donnée contre la garantie d'un loyer payé chaque mois.

De manière générale, on distingue trois types de baux : les baux d'habitations, les baux commerciaux et les baux ruraux.

En ce qui concerne le bail d'habitation, le propriétaire ne peut congédier le locataire sans motifs ; il ne peut le faire que s'il désire habiter ou vendre le logement en question ou s'il justifie d'un motif légitime et sérieux.

Le locataire doit donner un préavis à son bailleur pour que celui-ci sache qu'à partir de telle date il ne sera plus payé et qu'il puisse essayer de retrouver, s'il le désire, un locataire assez rapidement.

Pour ce qui est du bail commercial, une personne (commerçant, artisan, industriel) qui a une entreprise et qui loue des locaux, est protégée par la loi car il détient la sécurité du bail. En effet, si ce commerçant veut pouvoir espérer avoir un fonds de commerce intéressant, il faut qu'il puisse rester dans les locaux assez longtemps. C'est pour cela que le bail est au minimum de neuf ans renouvelable.

De plus, le locataire peut quitter les lieux tous les trois ans, il peut céder son fonds de commerce avec le droit au bail, le propriétaire pouvant à ce moment là récupérer ses locaux à certaines conditions : construction, démolition, habitation ou encore motif grave et sérieux.

Il peut aussi rester dans les lieux du moment où il paye son loyer et entretient les locaux convenablement. Pour récupérer ses locaux, le propriétaire devra verser une indemnité d'éviction au locataire.

Enfin, certains baux commerciaux ne sont pas soumis à des règles strictes mais au code Civil. (Locations saisonnières, inférieures à deux ans (précaires), terrains nus ou inconstructibles).

Enfin en ce qui concerne le bail rural, comme pour le bail commercial, le locataire peut rester dans les lieux, du moment qu'il paye son loyer et entretient les locaux convenablement.

Il en existe 3 types : bail à ferme (bail à durée limitée au moins égal à 9ans) mais il est en général à long terme, c'est-à-dire 18 ans renouvelables par période de 9 ans et transmissibles au conjoint et descendants ou 25 ans (bail à long préavis) ou parfois même de carrière c'est-à-dire jusqu'à l'âge de la retraite. Il existe aussi le bail à métayage mais il a quasiment disparu, on peut tout de même encore le trouver dans les régions viticoles.

De toutes façons, un contrat de location d'habitation doit être établi par écrit. Pour cela deux possibilités s'offrent au bailleur et au futur locataire :

- soit sous seing privé, c'est-à-dire qu'il est signé uniquement entre le bailleur et le locataire.
- soit par acte notarié (forme authentique), c'est-à-dire devant un notaire.

Même si les parties sont libres de choisir la forme du bail, la forme authentique est obligatoire pour tout bail supérieur à douze ans.

Pour ce qui est du bail commercial, la forme écrite (sous seing privé ou par acte notarié) n'est pas obligatoire mais elle est vivement conseillée afin de prouver la location en cas de besoin.

Même chose que pour le bail d'habitation, pour une durée supérieure à douze ans, il faut obligatoirement qu'il soit établi par acte notarié.