NOTICE EXPLICATIVE

Bail de droit commun (code civil) - Location du secteur libre

La présente notice est à destination des utilisateurs de la plateforme CLAP TECH.
Elle n'a pas vocation à être annexé au bail ni communiqué au locataire.

1) Champ d'application et qualification du contrat « Bail Secteur Libre »

Ce contrat ne peut s'appliquer qu'aux locations relevant du « secteur libre », c'est-à-dire qui ne sont soumises à aucun statut impératif (notamment la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour la résidence principale, le bail mobilité, le statut des baux commerciaux ou ruraux).

La qualification suppose une volonté des parties non équivoque. Le bail se définit par la réunion de deux éléments (art. 1709 C. civ.) : la mise à disposition d'un local et l'existence d'un loyer.

Il peut être conclu par acte sous seing privé ou par acte authentique.

Point de vigilance : pour un logement effectivement affecté à la résidence principale du locataire, le juge requalifie en quasi-totalité le bail comme soumis à la loi du 6 juillet 1989, d'ordre public.

La destination stipulée à l'article 2.1 et la réalité de l'occupation sont donc déterminantes : ce bail Code civil n'est sécurisé que pour les locations hors champ du statut protecteur (résidence secondaire, locataire n'occupant pas à titre de résidence principale, personne morale, etc.).

2) Article 1 : Désignation des locaux

Décrire de façon sommaire mais complète la composition de l'immeuble et de ses dépendances (lots, annexes, équipements), afin d'éviter toute incertitude sur l'assiette de la location et sur l'état convenu lors de l'entrée en jouissance.

3) Article 2.1 : Destination

Préciser clairement la destination (habitation, professionnel, mixte…).

La destination conditionne le régime applicable et, partant, la possibilité même de se placer hors du statut d'ordre public (voir point 1).

4) Article 2.2 : Interdiction de cession et de sous-location

L'interdiction de céder le bail et de sous-louer est de principe.

Pour un bail à usage professionnel, elle peut être tempérée afin d'autoriser la cession à un successeur dans la profession, à charge d'en aviser préalablement le bailleur et de demeurer garant solidaire du cessionnaire.

5) Article 5 : Durée

La durée d'un bail de droit commun est librement fixée par les parties. Les deux formules proposées (un an renouvelable par tacite reconduction ; durée déterminée à terme fixe) ne sont que les plus usuelles.

Point de vigilance : nous vous invitions **à** éviter de reproduire involontairement les durées minimales d'ordre public propres au statut de 1989 (trois ou six ans en nu, un an en meublé, neuf mois pour l'étudiant) : un tel calque affaiblirait la qualification de bail de droit commun recherchée.

6) Article 6 : Loyer et indexation

Le loyer est librement fixé : ni les plafonds, ni l'encadrement, ni l'IRL de la loi de 1989 ne s'appliquent.

En cas de clause d'indexation, l'indice retenu doit être en relation directe avec l'objet du contrat ou avec l'activité de l'une des parties (*art. L. 112-2 du code monétaire et financier*).

L'indice du coût de la construction (ICC) est admis, l'indice de référence des loyers (IRL) n'est obligatoire que pour les baux soumis à la loi de 1989.

7) Article 7 : Clause de solidarité

La solidarité ne se présume pas (*art. 1310 C. civ.*) : la clause est donc utile pour rendre les colocataires tenus du tout.

Point de vigilance : à la différence du bail soumis à la loi de 1989, le bail de droit commun n'enferme pas la solidarité du colocataire sortant dans le plafond de six mois de l'article 8-1 : la portée de la solidarité après départ dépend des seuls termes de la clause, qu'il convient donc de rédiger avec précision.

8) Article 8 : Charges

En cas de forfait (option 2), fixer le montant ou le pourcentage du loyer correspondant.

Le régime de la loi de 1989 (liste limitative des charges récupérables, régularisation annuelle obligatoire) ne s'impose pas : les parties organisent librement la répartition, à condition d'en définir précisément l'assiette et les modalités.

9) Article 9 : Dépôt de garantie

Aucune disposition légale ne plafonne le dépôt de garantie d'un bail de droit commun : les plafonds d'un ou deux mois de la loi de 1989 ne s'appliquent pas.

10) Article 11 : Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le DPE est aujourd'hui visé à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation. Il doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié et assuré.

Seules échappent au diagnostic les locations de très courte durée ou saisonnières.

11) Article 12 : Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Le CREP concerne les immeubles d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

Il est établi par un diagnostiqueur certifié (*art. L. 271-6 CCH*) et doit dater de moins de six ans à la signature, sauf constat négatif (absence de plomb ou concentration inférieure aux seuils réglementaires), dont la validité est alors illimitée.

12) Article 13 : État des risques

À annexer lorsque l'immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques (PPRN/PPRT), une zone de sismicité ou une zone à potentiel radon.

L'état des risques est établi par le bailleur, doit dater de moins de six mois et s'obtient désormais via la plateforme officielle georisques.gouv.fr.

13) Article 15 : Frais et contribution sur les revenus locatifs

La clause mettant les frais d'enregistrement à la charge du locataire est facultative.

Lorsque le bailleur est une personne morale et que l'immeuble est achevé depuis plus de quinze ans, la contribution sur les revenus locatifs (CRL) peut être refacturée au locataire : le prévoir expressément.

En cas de signature par acte authentique, les frais correspondants peuvent également être mis à la charge du locataire.