

Le bail civil.

Toute personne physique ou morale peut, moyennant le versement d'un loyer, consentir par contrat à un preneur l'usage exclusif et continu d'un bien sans pour autant s'en dessaisir. Ce bail est tout à fait adapté dans le cas où le propriétaire d'un bien ne veut pas s'engager trop durablement.

Les objectifs de la mesure

Les articles 1713 à 1778 du code civil offrent au preneur une certaine maîtrise foncière à court et moyen terme. Ce contrat offre au preneur l'usage exclusif et continu d'un bien moyennant le versement d'une caution.

Les principales dispositions

Le bailleur peut être propriétaire ou usufruitier du bien. Le bail ne devient un acte grave que lorsqu'il est conclu pour plus de 9 ans, ou lorsqu'il est rural ou commercial. Pour le preneur, le bail est un acte d'administration ordinaire.

- S'il est conclu pour moins de 12 ans, l'écrit n'est pas obligatoire mais fortement recommandé. L'enregistrement est facultatif et doit être fait à la recette des impôts.
- S'il est de plus de 12 ans, il est soumis à publicité foncière et l'acte notarié est obligatoire.
- La publicité foncière se fait dans les trois mois au bureau des hypothèques
- Le bail à durée indéterminée prend fin à l'initiative du bailleur ou du preneur après respect d'un délai congé dans les délais habituel pour l'usage des lieux.
- Le bail à durée déterminée peut être arrêté par simple congé non soumis à délai, ou renouvelé par tacite reconduction, et il pourra être alors interrompu par un simple congé.

La situation des parties

Le propriétaire :

- Il a une obligation de délivrance (*il doit permettre au preneur de prendre possession du bien au moment voulu*).
- Il a une obligation d'entretien : (*effectuer les réparations autres que locatives*)
- Il doit assurer la jouissance paisible du preneur
- Il doit assurer la permanence et la qualité des plantations.

Le preneur

- Le Loyer doit être « sérieux », mais il peut être symbolique pour une association d'intérêt général
- Il doit jouir du bien en bon père de famille (*sans modifier l'usage et en entretenant le bien*)
- Il doit restituer le bien dans l'état où il se trouvait lors de son entrée en jouissance.
- Il peut user du bien, en percevoir les fruits, parfois le sous louer si le propriétaire est d'accord.

On peut inclure dans le bail un pacte de préférence qui donne priorité au preneur en cas de vente.

Les avantages de la formule

Pour le propriétaire

- Il conserve des droits très étendus, ne confère que la jouissance, il a un droit de regard sur ce que fait le locataire.
- Son engagement est à court terme, la durée est librement déterminée par les parties
- Il peut se dégager par contrat de son obligation d'effectuer les réparations non locatives.
- Il peut obtenir un loyer

Pour le locataire

- C'est un contrat très souple, il peut stipuler toute durée
- Le loyer peut être léger
- Le locataire peut bénéficier d'un droit de priorité sur le bien en cas de vente

Les limites de la formule

Pour le propriétaire

- Il perd momentanément la jouissance du bien qu'il loue
- Il peut se retrouver, s'il n'a pas négocié, avec des dépenses non locatives en charge, et le locataire peut le contraindre à les exécuter (*peu de risques en cas de terrain*)
- La tacite reconduction peut prendre effet à la fin du bail.
-

Pour le locataire

Ses droits ne sont pas très étendus

Il n'offre la maîtrise d'un lieu qu'à court en moyen terme

Il limite en principe la conclusion de contrats annexes sur ce bien, à moins que cela soit prévu dans le bail initial.

Ce bail est tout à fait adapté dans le cas où le propriétaire d'un bien ne veut pas s'engager trop longtemps ...