

Le bail civil : Définition et fonctionnement

Description

Le bail civil ou “[bail de droit commun](#)” est régi par les [articles 1713 à 1778 du Code civil](#). Il constitue en effet le bail le plus régulièrement conclu puisqu’il concerne la location meublée ou non meublée de locaux au sens large du terme.

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 !

[Modèle bail civil](#)

Définition du bail civil

Le bail civil concerne les particuliers, mais également les [associations dites “loi 1901”](#), et, sous certaines conditions, les entreprises. Il se distingue des autres baux de par la **grande flexibilité** accordée concernant sa durée et son contenu.

Principalement destiné aux propriétaires et locataires qui ne désirent pas s’engager sur le long terme, il constitue le contrat idéal pour la location des biens immeubles tels que les :

- Bureaux ;
- Entrepôts ;
- Terrains à usage non agricole ;
- Locaux commerciaux non destinés à l’accueil de personnes ;
- Résidences secondaires ;
- Logements de fonction destinés aux entreprises ;
- Parkings et garages non annexés à un logement.

Attention : les locations de places de [parking ou de garages individuels](#) s’effectuent par le biais d’un contrat spécifique.

Les dispositions classiques du bail civil

Le bail civil offre une grande liberté concernant l’élaboration des termes du contrat. Qu’il s’agisse de sa durée, des conditions de résiliation ou de renouvellement, ou

encore du loyer appliqué, les parties restent libres de décider le contenu du contrat.

La situation des parties au contrat de bail civil

Lors de la conclusion d'un bail civil, les parties décident des droits et obligations de chacun.

A noter : il est conseillé au preneur rencontrant des difficultés financières d'opter pour un bail glissant.

Le propriétaire

Au titre d'un bail civil, le propriétaire conserve une grande partie de ses droits, il n'accorde au locataire qu'un droit de jouissance des locaux. Sa principale obligation consiste à **délivrer le bien** loué au locataire, à la date indiquée dans le contrat de bail.

Il doit également assurer la **jouissance paisible** des locaux loués. A cet effet, il est dans l'obligation d'effectuer les réparations ou travaux nécessaires à l'entretien du bien et de ses équipements, s'il y en a.

Attention : les réparations habituellement à la charge du locataire restent du ressort de ce dernier.

Le preneur

Le preneur, quant à lui, a pour principales obligations :

- de restituer les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de son entrée en jouissance ;
- de payer les loyers dus à l'échéance.

Sous réserve de l'acceptation expresse du bailleur, il est possible pour le preneur de **sous-louer les locaux**. Dans ce cas, les loyers seront à remettre au propriétaire : le preneur ne peut s'en prévaloir.

Bail civil : quelle forme et quel contenu ?

Ce type de bail n'est pas soumis à un formalisme particulier : les parties peuvent en déterminer librement le contenu, sous réserve de ne pas y insérer des clauses abusives.

Cependant, un certain nombre de clauses “type” sont à insérer afin de parfaire le contenu du bail. Il s’agit notamment d’insérer :

- Une description détaillée des lieux et de leurs équipements ;
- L’usage qui sera fait des locaux (résidence secondaire, rassemblements d’associations, logement de fonction, etc.)
- Le montant du loyer, des charges locatives et leurs modalités de révision ;
- La durée convenue du bail ;
- Les modalités de cession, et l’éventuelle tacite reconduction ;
- Le montant du dépôt de garantie ;
- Les obligations du preneur et du bailleur ;
- L’exclusion de l’application des dispositions de la [loi du 6 juillet 1989](#).

D’autres clauses et conditions pourront être insérées, comme par exemple les modalités de sous-location (si elle est autorisée par le bailleur).

Zoom : Il est toutefois conseillé de recourir à l’assistance d’un professionnel afin de rédiger au mieux le contrat de location. C’est pourquoi Legal Place met à votre disposition [un modèle de bail civil](#) personnalisable. Après avoir complété un court questionnaire, votre document personnalisé pourra être téléchargé.

Bail civil : quel usage ?

Le bail civil constitue une dérogation aux baux “classiques”, tel le [bail commercial](#). Il est notamment utilisé lorsque l’usage des locaux ne correspond pas à leur destination. C’est le cas lorsqu’un immeuble à usage d’habitation est utilisé pour raisons professionnelles comme c’est le cas pour les logements de fonction.

Quelle durée ?

L’un des principaux avantages du bail civil réside dans la liberté d’en choisir la durée. Les parties peuvent donc déterminer ensemble la durée qui leur convient, dans la limite de 9 ans maximum.

Bon à savoir : il est possible d’insérer une clause de préemption dans le bail afin que le preneur soit prioritaire sur l’achat du bien loué, en cas de vente par le bailleur.

Bail civil : quelles conditions de résiliation ou

renouvellement ?

Un bail civil est en principe reconduit tacitement à l'échéance pour la même durée, sauf si l'une des parties notifie à l'autre son intention d'y mettre fin.

Le preneur peut informer le bailleur de son intention de quitter les locaux à tout moment, en lui envoyant une lettre recommandée avec accusé de réception. La durée du préavis est librement déterminée par les parties au bail, lors de sa rédaction, ou postérieurement, à l'aide d'un [avenant au bail](#).

Quel loyer pour un bail civil ?

Aucun encadrement des loyers n'est imposé pour le bail civil. Les parties peuvent donc choisir librement le montant du loyer. Il doit cependant être "sérieux", malgré qu'il puisse être symbolique dans le cas d'une location par une association d'intérêt général.

La clause de [révision des loyers](#), si elle est insérée dans le bail, doit respecter les indices publiés par l'INSEE.

Sachez également que le [décret n°2011-2028 du 29 décembre 2011](#) met en place un indice de location spécifiquement adapté aux activités tertiaires, aux locations d'entrepôts, de granges etc. Il s'agit de l'[Indice des Loyers des Activités Tertiaires \(ILAT\)](#).

A noter : concernant les logements de fonction, c'est l'indice de référence des loyers (IRL) qui s'applique.

Dans quelle situation choisir un bail civil ?

Au vu des nombreux baux existants, il est parfois difficile de déterminer lequel choisir. Voici une liste non exhaustive des cas dans lesquels privilégier un bail civil.

Comparé à un bail professionnel, commercial ou rural

Le bail professionnel, comme son nom l'indique, est destiné à un usage professionnel des locaux loués. Il est ainsi réservé à la location de locaux destinés à l'exercice d'une profession, libérale par exemple. A contrario, le bail civil ne peut être utilisé pour des locaux destinés à l'exercice d'une activité professionnelle, puisqu'il est impératif que

l'usage soit personnel.

Le bail commercial quant à lui est conclu pour l'exploitation d'une activité commerciale artisanale ou industrielle.

Enfin, un bail rural doit être privilégié sur le bail civil dans le cas où les terres/biens loués sont exploités par un agriculteur.

Comparé un bail d'habitation

Le bail d'habitation, contrairement au bail civil, est **strictement encadré par la loi** du 6 juillet 1989. Cet encadrement vise notamment à améliorer les conditions de location immobilière destinées à l'installation de résidences principales des particuliers.

Le bail civil n'est cependant pas totalement exclu concernant les locations d'habitation :

- s'il s'agit d'une résidence secondaire ;
- si le bien est utilisé comme logement de fonction par une entreprise ;
- si le locataire est une association.

Le tableau récapitulatif

Voici un tableau récapitulatif des principales caractéristiques des différents baux présentés dans cet article :

Type de bail	Civil	Commercial	Professionnel	Rural
Durée	Maximum 9 ans	9 ans minimum	6 ans minimum	9 ans minimum
Usage du bien	Personnel	Professionnel (exploitation commerciale)	Professionnel (exercice d'une activité)	Usage agricole
Encadrement des loyers	Non encadré	Article L145-33 du Code de commerce	Cf. Article L145-33 du Code de commerce	Article L411-11 du Code rural

FAQ

Est-il possible de céder le bail civil ou sous-louer les locaux ?

Avec l'accord expresse du propriétaire, il est possible de céder ou de sous-louer les locaux.

Quand utiliser un bail civil ?

Le bail civil est destiné à la location de locaux pour un usage personnel. Il peut s'agir d'un logement de fonction, d'un terrain de loisir ou encore de locaux destinés au stockage de biens, tels qu'un box par exemple.