

Le bail mixte

Description

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 de bail mixte

La bail mixte est un [contrat de location](#) d'un local qui sert à la fois à l'habitation principale et à l'exercice de l'activité du locataire. Le bail mixte est à distinguer des autres types de baux tels que le bail de location d'habitation (régé par la [loi du 6 juillet 1989](#)), le [bail professionnel](#) (régé par l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 et par les dispositions du Code civil) et le [bail commercial](#) (régé par les dispositions du Code de commerce).

En effet, le bail mixte va être soumis à un régime spécifique selon l'activité exercée par le locataire :

– si l'activité est professionnelle : le bail mixte professionnel sera soumis à la loi du 6 juillet 1989

– si l'activité est commerciale : le bail mixte commercial sera soumis au Code du commerce

Bail à usage mixte

professionnel et d'habitation principale Soumis à loi du 6 juillet 1989 ([bail d'habitation](#))

Bail à usage mixte commercial et d'habitation principale Dispositions du Code de commerce ([bail commercial](#))

I. Bail à usage mixte professionnel et d'habitation principale

Pour être qualifié de bail mixte, le local concerné doit servir à **la fois de résidence principale et de lieu d'exercice de l'activité professionnelle**.

1.Nécessité de la résidence principale

La résidence principale est définie par la loi comme une résidence « occupée au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé, ou cas de force majeure ». Cela entraîne plusieurs conséquences :

– **exclusion de la résidence secondaire** : le recours à ce type de bail mixte n'est pas possible pour les locations faites à usage d'habitation secondaire.

– **résidence principale et domicile** : en général, une personne vit à l'endroit où elle est domiciliée mais « la résidence principale » ne correspond pas forcément au « domicile » de la personne concernée. Le « domicile » est une notion qui sert à localiser juridiquement une personne, pour lui signifier un acte par exemple. Une personne peut très bien être domiciliée à un endroit et vivre ailleurs.

Exemple : une personne peut être domiciliée fiscalement à l'étranger mais avoir sa résidence principale en France.

– **exclusion de l'habitation provisoire ou occasionnelle** : la résidence principale exclut l'habitation provisoire ou occasionnelle.

– **pluralité de résidences** : il arrive que certaines personnes aient plusieurs résidences en même temps.

- **choix d'une seule résidence principale** : même si la faculté d'avoir plusieurs résidences est autorisée, il n'est pas possible d'avoir plusieurs résidences principales, chaque personne est tenue de n'en avoir qu'une principale.

Exemple : certains retraités qui ont une résidence dans une ville et une autre à la campagne, certains salariés qui ont deux résidences pour des raisons professionnelles

- **occupation de moins de 8 mois de la résidence principale** : il n'est pas nécessaire d'occuper en permanence le logement pour qu'il soit qualifié de résidence principale. En effet, pour des raisons professionnelles, raison de santé, ou cas de force majeure, le logement peut être occupé moins de 8 mois par an. Toutefois, certains éléments permettent de déduire que le logement correspond à la résidence principale d'une personne, par exemple :

– l'inscription sur les listes électorales

- le paiement de l'impôt sur le revenu
- la résidence de la famille de la personne concernée

Exemples : – même si un locataire n'habite que le weekend dans le logement pour des raisons professionnelles, ce logement pourra être qualifié de résidence principale.

- un locataire peut très bien avoir une résidence professionnelle à l'étranger mais avoir sa résidence personnelle en France qui pourra être qualifiée de résidence principale

L'habitation principale suppose donc uniquement une habitation effective, mais pas forcément permanente. Le locataire pourra donc occuper le logement uniquement cinq mois dans l'année pour des raisons professionnelles et ce logement pourra être qualifiée d'habitation principale.

2. Nécessité d'usage professionnel

- **pas d'activité industrielle ou commerciale** : l'usage professionnel renvoie à l'absence de caractère industriel ou commercial (cf. titre II).

– **activité libérale** : les professions libérales réglementées (médecins, avocats, experts-comptables, notaires etc) ou non (conseil en gestion de patrimoine, apporteurs d'affaires, etc.) sont ainsi concernées.

- **activité de certains artistes** : l'activité artistique correspond à une profession et non à un artisanat. *Exemple* : artiste peintre

Les artistes qui cotisent à la caisse de sécurité sociale de la Maison des artistes et reconnus auteurs d'œuvres graphiques et plastiques sont eux exclus du champ professionnel et soumis au champ commercial.

- **édifice religieux** : l'édifice du culte entre dans la catégorie d'un local professionnel. *Exemples* : local loué par un prêtre pour y célébrer les offices religieux, synagogue

3. Nécessité de l'accord du bailleur

L'accord du bailleur peut être obtenu à deux moments différents :

- **accord du bailleur lors de la signature du bail** : lors de la signature du bail, le locataire et le bailleur se mettent d'accord sur l'utilisation des locaux pour un usage en

partie professionnel et en partie d'habitation principale.

– **autorisation expresse ou tacite du bailleur après la signature du bail** : à défaut de la mention d'usage en partie professionnelle des locaux, le locataire peut obtenir du bailleur son autorisation expresse ou tacite.

Attention, l'exercice d'une activité professionnelle non autorisée par le bailleur justifie la résiliation du bail.

4. Autorisation administrative des changements d'affectation

– **nécessité d'une autorisation préalable** : il faudra obtenir une **autorisation préalable** avant de convenir d'une location à usage mixte pour les locaux destinés à l'habitation et situés dans les endroits suivants :

- communes de plus de 200 000 habitants
- départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne

L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée par le maire de la commune concernée. Le maire pourra autoriser l'exercice de l'activité professionnelle dès lors que le bail ou le règlement de copropriété ne s'y opposent pas.

– **absence d'autorisation préalable** : il ne sera pas nécessaire de faire une demande d'autorisation auprès de la mairie dès lors que le bail ou le règlement de copropriété ne s'y opposent pas pour les cas suivants :

- le local est situé en étage mais le locataire ne reçoit pas de clientèle ou de marchandises. L'autorisation du maire est en revanche nécessaire s'il y a réception de clientèle et marchandises.
- le local est situé en rez-de-chaussée avec réception de clientèle et de marchandises

5. L'usage mixte prévu contractuellement prévaut sur l'usage effectif

– **l’usage mixte ne crée pas d’obligation d’utilisation à l’égard du locataire** : Lorsque l’usage mixte est prévu dans le bail, cela représente uniquement une faculté pour le locataire de faire un usage mixte des locaux mais pas une obligation. Le locataire n’est donc pas obligé d’utiliser effectivement les locaux pour les deux usages (d’habitation et professionnel). Le bail ne peut donc être résilié au motif de l’usage effectif.

Exemple : le bail est mixte mais le locataire fait une utilisation exclusivement professionnelle des locaux. Le bailleur ne pourra pas mettre un terme au bail au motif que le locataire ne fait qu’une utilisation professionnelle.

Cependant, rien n’empêche le bailleur de prévoir expressément dans le contrat l’obligation d’affecter les locaux aux deux usages.

A noter : Le [bail de chasse](#) est soumis à un tout autre type de réglementation en ce qui concerne la durée et l’usage.

– **l’usage contractuel prime sur l’usage effectif** : si l’usage professionnel et d’habitation est prévu dans le contrat, il prévaut sur l’usage effectif qu’en fait le locataire.

Exemple : le bail est mixte mais le locataire fait une utilisation exclusivement professionnelle des locaux.

- **pas de requalification du bail mixte** : la qualification de bail à usage mixte ne sera pas remise en question si le locataire fait une utilisation exclusivement professionnelle des locaux.
- **refus du renouvellement du bail mixte** : Toutefois, même si le locataire au titre d’un bail mixte peut faire un usage exclusivement professionnel des locaux sans risque de requalification du bail mixte en bail professionnel, cette utilisation exclusivement professionnelle aura une **conséquence à l’expiration du contrat** où le renouvellement sera refusé.

6. Durée du bail mixte professionnel

Comme pour la [durée du bail professionnel](#) et du [bail d’habitation](#), il existe une durée minimale fixée par la loi en ce qui concerne le bail à usage mixte d’habitation principale et professionnel.

– **durée minimale de 3 ans ou 6 ans** : la durée minimale est différente selon la

personnalité du bailleur :

- si bailleur personne physique (particulier) : le bail est conclu pour une durée minimum de 3 ans
- si bailleur personne morale (société) : le bail est conclu pour une durée minimum de 6 ans

Cette différence de durée s'explique notamment par le fait que le bailleur personne morale n'a pas besoin de pouvoir disposer des lieux aussi rapidement que le bailleur particulier. Si le bailleur change de qualité en cours de bail (*exemple* : le bailleur particulier est remplacé par un bailleur personne morale ou inversement), cela ne changera pas pour autant la durée du bail mixte.

– **durée minimale de 3 ans pour les SCI à caractère familial** : une SCI (Société Civile Immobilière) est une personne morale mais elle peut conclure des contrats de location d'une durée minimale de 3 ans à la condition d'être constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus (*exemple* : entre parents et enfants).

– **durée supérieure à 3 ou 6 ans** : puisqu'il s'agit d'une durée minimale fixée par la loi, rien n'empêche les parties de conclure un bail mixte pour une durée supérieure à 3 ou 6 ans.

7. Résiliation du bail mixte professionnel par le locataire et par le bailleur

Le bail mixte peut être résilié par les deux parties à des conditions différentes :

– **résiliation du bail mixte par le locataire** : le locataire peut mettre fin au bail quand il le souhaite à condition de respecter un délai de préavis.

- **résiliation à tout moment** : c'est-à-dire au cours du contrat ou pour le terme prévu du contrat (*exemple* : le bail mixte est conclu pour une durée de 6 ans, le locataire peut résilier au bout de 4 ans ou au bout de 6 ans)
- **préavis de 3 mois**

– **résiliation du bail mixte professionnel par le bailleur** : le bailleur a la possibilité de mettre un terme au contrat à des conditions plus strictes que le locataire.

- **résiliation pour l'expiration du terme** : le bailleur ne peut résilier le bail avant l'expiration du terme, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas le faire avant la durée de 3

ans ou 6 ans, peu importe pour quel motif il souhaite le faire. Cependant,

- **préavis de 6 mois**
- **motifs de résiliation** : le bailleur ne peut donner congé que pour trois motifs : la reprise pour habiter, pour vendre ou pour motif légitime et sérieux (*exemple* : manquement du locataire à ses obligations). Il doit indiquer le motif de la résiliation dans son courrier.

8. Renouvellement du bail mixte professionnel

Le terme prévu dans le bail n'a pas d'effet extinctif, c'est-à-dire qu'il ne va pas mettre fin automatiquement au contrat. Il est nécessaire de résilier le bail mixte en donnant congé conformément aux règles applicables (cf. paragraphe précédent sur la résiliation).

– **reconduction automatique du bail mixte professionnel** : à défaut de résiliation du locataire ou du bailleur, le bail mixte est tacitement reconduit pour une durée fixe de 3 ou 6 ans. Les règles applicables au bail reconduit seront les mêmes que celles du bail initial.

– **renouvellement conventionnellement négocié** : une des parties peut également proposer le renouvellement du bail. Dans ce cas, il est possible de prévoir contractuellement de nouvelles règles différentes de celles du contrat initial.

II. Bail à usage mixte commercial et d'habitation principale (bail mixte commercial)

Le bail à usage mixte commercial et d'habitation principale est considéré comme un bail commercial et donc soumis aux dispositions du Code de commerce (statut des baux commerciaux). Le fait que la majeure partie des locaux soit consacrée à l'habitation n'empêchera pas la considération du bail mixte comme bail commercial.

Pour qu'il puisse être qualifié de bail mixte commercial, le bail doit avoir un objet et une affectation spécifiques. Le locataire doit également avoir la qualité de commerçant, industriel ou artisan.

1. Objet du bail mixte commercial

Pour être soumis aux dispositions du Code de commerce, le bail doit porter sur un immeuble ou un local.

– **immeuble** :

- **existence d'une construction** : il s'agit des bâtiments construits.
- **exclusion des constructions mobiles** : des cabines préfabriquées ("cabanes de chantiers") de type constructions mobiles transportables ne sont pas considérées comme « immeuble ». Toutefois, l'appréciation de la fixité de l'installation concernée doit se faire au cas par cas.

– **local** : le local doit correspondre à un lieu clos et couvert. Il doit être stable et permanent.

2. Affectation du bail mixte commercial

Pour qu'un bail puisse être soumis au statut des baux commerciaux, il doit porter sur un immeuble ou un local dans lequel un fonds est exploité. Il n'est donc nécessaire qu'une activité commerciale, industrielle ou artisanale y soit exercée.

– **affectation commerciale ou artisanale prévue dans le bail mixte** : la détermination de l'affectation peut être effectuée dès la signature du bail ou ultérieurement avec l'accord du bailleur.

- **affectation initiale** : l'affectation (ou encore la destination) des lieux loués n'est pas déterminée par la simple utilisation des lieux que va faire le locataire. Il est nécessaire que le locataire et le bailleur décident ensemble de l'affectation commerciale, industrielle ou artisanale des lieux loués lors de la signature du bail.
- **affectation ultérieure** : le locataire ne peut pas décider seul de l'affectation commerciale, industrielle ou artisanale des lieux loués. Il est donc important d'obtenir l'accord exprès du bailleur par écrit.

– **exploitation effective d'un fonds commercial ou artisanal par le locataire** :

- **exploitation effective** : l'exploitation effective n'est pas caractérisée lors que le locataire sous-loue en totalité le local commercial, à moins que cette sous-location ne soit expressément autorisée dans le bail. L'exploitation effective du fonds est toutefois caractérisée même lorsque le locataire n'exploite pas personnellement le fonds mais qu'un tiers l'exploite (location-gérance), à condition que cette possibilité soit prévue par le bail.

- **exploitation d'un fonds** : le statut des baux commerciaux ne s'applique pas par exemple à un entrepôt, en raison du défaut d'exploitation d'un fonds de commerce. La notion de fonds s'entend par l'existence d'une clientèle.

3. Qualité du locataire d'un bail mixte commercial

Le locataire peut être une personne, physique ou morale. Il peut être :

- soit un commerçant ou d'un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés
- soit un artisan immatriculé au répertoire des métiers
- **Locataire commerçant, industriel ou artisan** :
 - **commerçant/industriel**: les commerçants sont ceux qui exercent des actes de commerce et en font leur profession habituelle. Certains actes sont réputés acte de commerce :

Exemples : achat de biens meubles pour les revendre, entreprise de location de meubles, opération de change, banque et courtage etc.

L'achat de biens immeubles aux fins de les revendre entre dans la catégorie des actes de commerce mais l'activité d'achat ou de location d'immeubles en vue de leur location en est exclue.

- **artisan** : les artisans peuvent exercer ou non des actes de commerce. Les artisans sont des personnes qui n'emploient pas plus de dix salariés et qui exercent une activité professionnelle de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Les métiers de l'artisanat sont définis par décret.

Exemples : boulanger-pâtissier, charcutier, coiffeur etc

– **Locataire immatriculé** : selon sa qualité, le locataire devra être immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers :

- **immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS)**: pour pouvoir exercer légalement son activité, tout commerçant ou industriel doit être inscrit au registre du commerce et des sociétés. Attention, le simple dépôt de la demande d'immatriculation ne vaut pas immatriculation.

- **immatriculation au répertoire des métiers** : pour tout artisan, l'immatriculation est aussi une obligation. Toutefois, celle-ci ne s'effectue pas au registre du commerce et des sociétés mais au répertoire des métiers.

4. Durée du bail mixte commercial

- **durée minimale légale de 9 ans** : le bail commercial est en principe conclu pour une durée qui ne peut être inférieure à 9 ans (couramment appelée durée 3-6-9). Au cours du bail, le locataire bénéficie de la faculté de résiliation triennale, c'est-à-dire qu'il pourra résilier pour les 3 ans, 6 ans ou 9 ans du bail à condition de respecter un préavis de 6 mois avant l'échéance triennale concernée.
- **durée supérieure à 9 ans** : rien n'empêche les parties de conclure un bail pour une durée supérieure à 9 ans, puisque la durée de 9 ans n'est qu'une durée minimum. Toutefois, si la durée fixée est supérieure à 12 ans, le bail devra être rédigé par un notaire.
- **durée inférieure à 9 ans (bail dérogatoire, couramment appelé « bail précaire »)** : à titre d'exception, les parties peuvent décider de conclure un bail d'une durée maximale de 3 ans.

5. Résiliation du bail mixte commercial

La date d'expiration du bail commercial n'entraîne pas son extinction, c'est-à-dire qu'il n'y est pas mis fin de façon automatique.

- **nécessité d'un congé** : un bail mixte commercial ne peut prendre fin que par l'effet d'un congé.

- **congé du locataire** : le locataire peut résilier le bail par la délivrance d'un congé conforme aux délais et formes légales, c'est-à-dire au moins 6 mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier (lorsqu'il résilie pour l'échéance contractuelle, par exemple 9 ans, et non à l'expiration d'une période triennale, par exemple 3 ans, il est préférable d'opter pour l'acte d'huissier).
- **congé du bailleur** : contrairement au locataire, le bailleur ne peut donner congé au locataire que dans des cas bien précis définis par la loi (*exemples* : construction, reconstruction de l'immeuble ou surélévation de l'immeuble ou réaffectation du local d'habitation etc). Le congé bailleur doit aussi être donné 6 mois à l'avance. Il doit le faire par acte d'huissier et préciser les motifs du congé.

– **absence de congé et prolongation tacite du bail** : lorsque le bail mixte commercial arrive à sa date d'expiration et qu'aucun congé n'a été formulé, le bail se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat.

Choisir LegalPlace pour vous aider dans la rédaction de votre bail mixte !

Vous voulez louer un bien mais vous ne savez pas quel bail choisir ? Pas de problème, LegalPlace vous accompagne tout au long du processus de location.

LegalPlace a accompagné des milliers de personnes dans la location de bureau, l'avantage c'est que c'est simple, rapide, efficace et surtout très économique (en moyenne 4 fois moins cher qu'en passant par un avocat ou un expert comptable).

Ainsi n'hésitez pas à télécharger le modèle de bail que nous proposons.

[Modèle de bail mixte](#)