

Bail ou location

Par **soulou**, le **03/06/2009** à **17:55**

Bonjour ,

Je me pose une question depuis longtemps quelle est la différence entre un contrat de bail et contrat de location?

qui est le bailleur et qui est le preneur ?

Qu'est ce qu'un bail emphytéotique?

Je vous remercie par avance, bonne soirée.

Par **mathou**, le **03/06/2009** à **19:30**

Bonsoir soulou,

Bail et location désignent la même opération : le contrat de louage dont le droit commun est dans le Code civil (encore un autre terme trouvé sur le net : "Location est une expression un peu plus récente que bail.

Le bailleur est donc celui qui offre une chose à la location : le propriétaire d'un appartement, d'une voiture, d'un ordinateur...

Le preneur ou locataire est celui qui profite de la chose louée contre rémunération. Là encore, on utilise davantage " preneur " pour les baux de droit commun, et " locataire " pour les baux d'habitation.

Quant à l'emphytéose, c'est un bail de longue durée - plus de dix-huit ans - qui se retrouve souvent dans le domaine agricole. Sa particularité est que le bailleur récupère en fin de contrat les constructions édifiées par le preneur.

Est-ce que ça t'éclaire un peu plus ?

Par **soulou**, le **03/06/2009** à **19:52**

Bonsoir Mathou,

Oui merci beaucoup, ça me parait beaucoup plus logique maintenant!

Mais s'agissant des baux emphytéotiques moi je l'ai vu dans le cadre de mon cours de droit administratif des biens, et il y est dit

[i:1rhbkwx]"la loi du 5 janvier 1988 autorise les collectivités territoriales à consentir un bail emphytéotique, ce bail a pour caractéristique de donner au preneur un droit réel sur ce qu'il prend à bail, normalement quand on loue on a qu'un droit personnel, en revanche dans ce cas on a un droit réel."[/i:1rhbkwx]

J'ai pas trop compris, le preneur donc le preneur, c'est à dire celui qui profite du bien, comment peut il avoir un droit réel?

Par **mathou**, le **03/06/2009** à **20:06**

Ah je vois ce qui te perturbe !

En fait :

- un bail est une obligation. L'obligation étant un droit personnel (une créance), le locataire ne peut pas se comporter comme le propriétaire en effectuant des travaux par exemple : il n'a aucun droit sur la chose
- un bail emphytéotique dure beaucoup, beaucoup plus longtemps qu'un bail de droit commun. Cette longue durée justifie que le preneur effectue des travaux ou se comporte en propriétaire : pour cette raison, on considère qu'il bénéficie d'un droit réel (un droit sur la chose qu'il loue).

C'est la même raison qui explique que les baux de plus de douze ans en droit commun soient publiés à la Conservation des hypothèques : la mise à disposition sur une longue période donne des droits sur la chose.

Par **soulou**, le **03/06/2009** à **22:54**

Ah j'ai compris, merci beaucoup, merci d'avoir pris le temps de répondre, tout est beaucoup plus clair!

Bonne soirée

Par **Camille**, le **04/06/2009** à **08:56**

Bonjour,

On parle d'ailleurs plutôt d'un "bail de location" et non pas de "bail" ou de "location" tout court.

Et se méfier des expressions usuelles, qui prêtent à confusion :

"Je loue un logement" peut vouloir dire "je suis propriétaire et je loue un bien qui m'appartient à un locataire" ou "je suis locataire d'un logement qui m'est loué par son propriétaire".