

# Mise à disposition du monument

## Le bon accord

Les contrats ponctuent la vie quotidienne ; les propriétaires de monuments et de jardins historiques ne peuvent y échapper ! Il est essentiel de leur consacrer du temps, afin d'en définir clairement les contours et d'obtenir un cadre sécurisé.

Nombreuses sont les occasions de signer des contrats, aussi est-il proposé de se concentrer ici sur les contrats relatifs à la mise à disposition d'un monument, immeuble bâti ou non, à un tiers, qu'il s'agisse d'un particulier, d'une société ou d'une association, que ce soit pour une journée, une soirée, quelques jours, voire des années.



Par **Armelle Verjat**, docteur en droit,  
**Alexandra Proust**, juriste à la Demeure Historique  
et **Marie-Antoinette Guérard**, fiscaliste à la Demeure Historique

### SOMMAIRE

**1**  
Éviter de  
conclure sur  
un malentendu

**2**  
Les questions  
préalables  
à se poser

**3**  
Former et  
exécuter  
le contrat

**4**  
Focus sur  
différents  
contrats





▲ Lorsqu'un monument est mis à disposition, l'élaboration d'un contrat permet de préciser des règles d'usage très simples (nettoyage du site, prise de photos...).

© Jeff Lescene

## 1 Éviter de conclure

sur un malentendu

**L**e contrat est défini comme « un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations<sup>1</sup> ». Par le contrat, également appelé convention, les parties formalisent leur accord sur leurs engagements respectifs. Le contrat n'est pas nécessairement écrit ; il peut résulter d'une entente orale. C'est le cas par exemple lorsque le propriétaire d'un monument vend à un visiteur un billet à l'entrée de son monument. Rien n'est écrit, mais il y a bien un accord de volontés : d'un côté, celle de visiter le monument ; de l'autre, celle d'encaisser un droit d'entrée pour cette visite.

Toutefois, dans de nombreux cas, l'écrit permet d'éviter des malentendus tout en se ménageant des preuves en cas de mauvaise exécution du contrat. Cet écrit peut être très simple, comme des règles d'usage (ne pas prendre de photo, ne pas ramasser les fleurs, trier ses déchets, etc.).

Pour certains contrats, l'écrit est obligatoire et répond à un formalisme précis. Il en est ainsi en cas de vente d'un immeuble, mais également pour certaines locations (voir le tableau page 46). Le plus souvent, les parties sont libres de matérialiser leur accord selon des modalités simples, par un échange de courriers par exemple. Le contrat sera d'autant plus efficace et utile qu'il est clair et cohérent.

1. Article 1101 du Code civil.

## 2 Les questions préalables à se poser

**L**e droit des contrats est régi par le principe de la liberté contractuelle, principe à valeur constitutionnelle qui implique la liberté de contracter ou non, de choisir son co contractant et de déterminer le contenu du contrat. Si les parties sont d'accord entre elles, les options sont nombreuses, sous réserve toutefois du respect des règles impératives, dites d'ordre public, auxquelles les parties ne peuvent déroger. Le contrat de mise à disposition peut prendre des formes très variées qui dépendent de la volonté tant du propriétaire des lieux que de l'utilisateur de ces derniers. Pour éviter toute déconvenue, il est

essentiel de s'interroger en amont sur l'objet du contrat et sur les modalités de son exécution, afin de le qualifier (c'est-à-dire de déterminer le type de convention dont il s'agit : bail emphytéotique, bail commercial, commodat, etc.) et de veiller au respect des dispositions légales ou réglementaires qui s'y appliquent.

### Qui contracte ?

S'agissant de la mise à disposition d'un immeuble, bâti ou non, le contractant est généralement le propriétaire. En cas d'indivision, la majorité des deux tiers est requise, pour « conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à





▲ Le château de Janville (Seine Maritime) propose des tables de Noël dans le cadre de séjours de courte durée.  
© DR

► Aménagement d'une grange en salle de conférences et de cours, au château-ferme agroécologique de Châteaufier (Cher).  
© Marguerite Natter

usage agricole, commercial, industriel ou artisanal<sup>2</sup>». Pour ce type d'usage, l'unanimité des indivisaires est nécessaire.

En cas de démembrement de propriété, c'est l'usufruitier qui est habilité à contracter. Toutefois, il doit obtenir l'autorisation préalable du nu-propiétaire pour un bail commercial ou un bail rural. En outre, le bail emphytéotique ne peut être consenti que par celui qui a le droit d'aliéner, c'est-à-dire le nu-propiétaire. Dans certains cas, la mise à disposition peut être à double niveau : le propriétaire loue à une structure (une société, par exemple), qui elle-même met le bien à la disposition d'un tiers. Il s'agit d'une sous-location. Elle est en principe possible, mais peut être expressément interdite par le contrat. Dans le cas d'un bail commercial, le principe est inversé : les locaux ne peuvent être sous-loués sans l'accord exprès du bailleur.

### Quels espaces sont mis à disposition ?

La définition des espaces mis à disposition est déterminante, surtout lorsque le propriétaire utilise également les lieux. Le contrat doit indiquer de façon claire les parties du monument qui restent privatives et celles qui peuvent être utilisées. Tel est le cas en particulier lorsque des travaux sont en cours : il est alors préférable d'exclure les espaces concernés ou de préciser la date de mise à disposition au regard des délais prévisionnels de finalisation des travaux.

2. Article 815-3 du Code civil.

Il convient en outre d'être vigilant lorsque des salles ou des bâtiments ont des noms utilisés par habitude par le propriétaire qui ne sont pas nécessairement transparents pour le co contractant. Selon la configuration du site, un plan précis peut être annexé au contrat et un balisage ou un fléchage peut permettre de délimiter les espaces, en particulier pour les parcs et les jardins.

Dans l'hypothèse où un même domaine accueille plusieurs activités, le propriétaire des lieux a généralement deux options :

- soit délimiter strictement les espaces (intérieur et extérieur, par exemple) ou la période de mise à disposition (journée ou soirée, notamment), de façon que chacun des utilisateurs puisse jouir pleinement et de façon exclusive des locaux, conformément à ses besoins ;
- soit préciser les modalités d'une cohabitation entre les différents utilisateurs, lorsqu'un même espace est partagé, et qu'il n'y a donc pas d'exclusivité ou de privatisation.

Par exemple, si une entreprise organise un séminaire alors qu'une association prépare un festival de théâtre, le propriétaire des lieux peut mettre deux espaces à la disposition des structures, un pour chacune, tout en précisant que le parking, certains espaces extérieurs ou les sanitaires sont à usage collectif, tant pour les salariés de l'entreprise en séminaire que pour les bénévoles de l'association.

### Sont-ils assortis de meubles ou de prestations ?

Les espaces mis à disposition peuvent être meublés ou non. Dans l'hypothèse d'une location saisonnière, il est inenvisageable de demander aux hôtes de venir avec un lit ou une armoire. L'existence du mobilier est induite, mais un descriptif précis de ce mobilier est nécessaire en application du code du tourisme, ainsi que pour des questions d'assurance en cas de dégradation ou de vol.

Dans le cas d'une location pour un mariage, en l'absence de précision, la location est considérée comme nue, sans meubles.

Le choix de proposer, en plus du local, des meubles ou même certaines prestations a des conséquences en matière de responsabilité, et potentiellement en matière fiscale (voir encadré page ci-contre).

## Location nue ou meublée, conséquences fiscales

Par Marie-Antoinette Guérard, juriste à la Demeure Historique

Selon que la location est nue ou meublée, les conséquences fiscales divergent. Le contrat doit donc être clair sur ce point, puisqu'il pourra être utilisé comme élément de preuve. Si la location nue est une activité civile, génératrice de revenus fonciers, la location meublée, elle, sort de ce champ et génère des bénéfices industriels et commerciaux. Le caractère ponctuel d'une location meublée est en principe sans influence sur le traitement fiscal des recettes : dans ce cas, et alors même que la location serait limitée à quelques jours par an, le caractère commercial sera retenu (par exemple, chambres d'hôtes, gîtes, locations via Airbnb). Une tolérance existe toutefois dans le cas de la location pour un tournage de film, les revenus demeurant imposables dans la catégorie des revenus fonciers si la mise à disposition est ponctuelle. Le bénéfice du régime fiscal des monuments historiques est réservé aux immeubles faisant l'objet d'une gestion à caractère civil, à l'exclusion donc d'une exploitation, notamment commerciale, portée par le propriétaire. Le développement d'activités commerciales (chambres d'hôtes, locations meublées pour des réceptions, etc.) nécessite donc une organisation adaptée, notamment si le monument est détenu par une société civile<sup>3</sup>.

### Quand la location devient commerciale

La distinction entre la location nue et la location meublée peut se révéler parfois délicate. La location comprenant uniquement une cuisine intégrée ne remet en principe pas en cause l'application du régime en location nue. Il en est de même pour ce qui peut être considéré comme un décor (et notamment les tapis ou les meubles par destination, consoles, trumeaux, etc.). En cas de mise à disposition, même gratuite, de mobilier (tel que des tables, des chaises, un vidéoprojecteur), l'administration fiscale peut qualifier l'activité de location en meublée. Enfin, il s'agit de faire preuve de prudence car, même si la location n'est pas meublée, elle peut être imposée en tant qu'activité commerciale lorsque le propriétaire propose également des services complémentaires à la location (par exemple, la décoration d'une salle, le service d'un traiteur, etc.).

## À savoir...

Règle d'ordre public, la prohibition des engagements perpétuels n'entraîne pas la nullité des contrats à durée illimitée, mais permet à chacune des parties d'y mettre fin à tout moment, après un préavis raisonnable.

### Pour combien de temps ?

Si certains contrats exigent une durée minimale (dix-huit ans pour le bail emphytéotique ; trois ans, voire six, pour le bail d'habitation ; neuf ans pour le bail commercial), la durée d'un contrat est en principe fixée librement par les parties, de quelques heures à plusieurs années. Elle peut être renouvelée, soit par la signature d'un nouveau contrat ou d'un avenant, soit tacitement. Dans cette dernière hypothèse, le contrat doit préciser les modalités de résiliation.

Dans le cas où un espace est mis à la disposition d'une association pour un ou plusieurs événements dans l'année, la durée de la mise à disposition peut être limitée à chaque événement. Il faut toutefois anticiper que l'association peut avoir besoin d'accéder au site pour préparer ledit événement, déposer du matériel, installer des gradins ou des décors, etc. Aussi, plutôt que de prévoir une mise à disposition « pour la durée de l'événement », il est préférable de mentionner la période exacte, à savoir la ou les dates, ainsi que les horaires précis. En effet, même si une salle est mise à disposition pour deux jours à l'occasion d'une réception, elle pourra être fermée à certaines heures pour des raisons de sécurité ou de réglementation sonore.



3. Pour plus d'informations, document H du guide fiscal de la Demeure Historique.



## Acompte ou arrhes, quelle différence ?

Par **Alexandra Proust**, juriste à la Demeure Historique

Au moment de la signature du contrat de mise à disposition, il est d'usage, pour bloquer une réservation, de demander au client le versement d'une somme d'argent. Il est important de préciser dans le contrat la nature du versement effectué, car les conséquences en cas d'annulation seront différentes. En l'absence de mention contraire dans le contrat, les sommes demandées sont considérées comme des arrhes (ou une avance) au sens de l'article 1590 du Code civil. En cas d'annulation du client, ce dernier ne pourra pas récupérer les sommes versées, sauf si le contrat le prévoit. De son côté, si le professionnel annule la réservation, il devra normalement rembourser au client le double des arrhes reçues. Dans le cas d'un acompte, les parties s'engagent à appliquer le contrat. Si le client ou le professionnel se rétracte, il peut être condamné à payer des dommages et intérêts.

### Pour quel prix ?

Un contrat peut être à titre onéreux ou à titre gratuit. Selon le Code civil, « le contrat est à titre onéreux lorsque chacune des parties reçoit de l'autre un avantage en contrepartie de celui qu'elle procure. Il est à titre gratuit lorsque l'une des parties procure à l'autre un avantage sans attendre ni recevoir de contrepartie. » La contrepartie peut être financière (paiement d'un loyer) ou en nature. Le contrat à titre gratuit, appelé également « contrat de bienfaisance », est souvent choisi du fait de la confiance qui lie les parties. Pour cette raison, il est rarement écrit, ce qui est sans incidence quand « tout se passe bien ». Il en va autrement si la confiance s'effrite ou si d'autres interlocuteurs interviennent. C'est particulièrement vrai dans le cas des associations, qui peuvent changer de gouvernance et, avec elle, de ligne directrice. Un contrat écrit et limité dans le temps permet d'encadrer l'usage du monument et de se protéger. Lorsque le contrat est à titre onéreux, le prix attendu doit être précisé, ainsi que ce qu'il inclut. En particulier, il convient d'indiquer si le montant fixé est compris hors taxe (HT) ou toutes taxes comprises (TTC), ainsi que des frais complémentaires (taxe de séjour, frais de ménage, consommation d'énergie, etc.) facturés en plus. Le prix peut être versé en une ou en plusieurs fois, selon un échéancier qu'il convient de préciser dans le contrat.

### Pour quel objet ?

Le contrat de mise à disposition précise généralement l'usage envisagé du local. Par exemple, une clause peut stipuler que « la grange est mise gracieusement à la disposition de l'association des Amis du château de X exclusivement pour l'organisation d'un atelier destiné à des groupes scolaires. Aucune autre activité ne pourra y être exercée sans l'accord préalable du propriétaire, sous peine de résiliation de la convention ». Ainsi, une location pour un festival de théâtre ne devrait pas se transformer en rave party ; à défaut, et grâce au contrat, le propriétaire ne restera pas impuissant ! Pour les établissements recevant du public, il convient de distinguer les espaces réservés aux organisateurs et ceux à destination du public. Certains espaces peuvent ainsi être utilisés pour du stockage, et ne pas être accessibles au public : si une grange est mise à disposition pour un mariage avec du mobilier, les mariés et leur famille pourront accéder à la pièce où est entreposé le mobilier, mais elle ne pourra pas nécessairement y accueillir des invités. De la même façon, un espace mis gracieusement à la disposition d'une association d'amis en tant que siège peut être utilisé à des fins administratives, voire de rangement de matériel, mais en aucun cas pour l'exercice des activités publiques de l'association, sauf mention contraire dans le contrat.

### Attention à bien se renseigner en amont !

La Demeure Historique conseille aux propriétaires-gestionnaires de toujours intégrer dans leurs contrats une clause visant à préciser l'objet de la location (titre du spectacle et nombre de participants, par exemple), clause dont le non-respect pourrait donner lieu à l'annulation de l'événement, notamment pour des questions de sécurité. Dans le cadre d'une location en vue du tournage d'un film, il peut aussi être prudent de demander le script en amont, de façon à s'assurer que certaines scènes ne sont pas susceptibles de porter atteinte à l'image du monument ou à la réputation des propriétaires.



# 3 Former et exécuter le contrat

Dans la majorité des cas, la conclusion d'un contrat est précédée d'une phase d'échanges et de discussions entre les co contractants. Sur la base des questions présentées précédemment, les parties établissent les principes du contrat, chacune des clauses reprenant de la façon la plus claire possible les différentes options retenues. En général, le contrat comprend un titre, qui n'est autre que la nature du contrat. Dans le cas d'une mise à disposition d'un immeuble, le titre retenu pourra être « contrat de louage », qui est le terme générique, ou une mention plus précise (voir tableau récapitulatif, page 46). Dans tous les cas, le juge

### À savoir..

Pour faciliter la compréhension du contrat, il est préférable, dans un même document, de ne pas définir plusieurs types de relations contractuelles ayant des objets différents. Par exemple, lorsque le monument est mis à la disposition d'un fournisseur, il convient de signer d'une part un contrat de mise à disposition, et d'autre part un contrat pour la prestation du fournisseur. De même, les statuts d'une association d'amis n'ont pas vocation à régler les relations entre le propriétaire et l'association, et en particulier les modalités de mise à disposition du monument.

▲ Parmi les chambres d'hôte du château de la Vigne (Cantal) proposées en hébergement, la chambre Renaissance. © DR



n'est pas lié par le nom donné au contrat ; il peut le requalifier au regard de son contenu et de l'intention des parties.

### Protection et sécurité

D'avantage encore que pour un immeuble ordinaire, la question de la préservation des espaces mis à disposition est particulièrement importante quand il s'agit d'un monument historique. Le propriétaire a tout intérêt à mentionner dans le contrat l'existence et l'étendue de la protection au titre des monuments historiques, de façon à expliciter certaines règles pouvant paraître contraignantes pour l'utilisateur (à titre d'exemple, voir l'encadré « Publicité » page 44).

Il peut être utile de rédiger des « conditions générales d'utilisation des locaux » (et du mobilier, le cas échéant), annexées à chaque contrat, pour préciser en particulier les éventuelles limites de décoration, voire les interdictions (bougies, confettis ou feux d'artifice ; certains produits, agrafes ou adhésifs sur les murs, les sols ou les plafonds ; de fumer, etc.), ainsi que les modalités de livraison ou de stockage de matériel.

En outre, une garantie ou une caution peut être demandée, et parfois encaissée dès réception. Son principe, son montant, son encaissement éventuel et les modalités de sa restitution, sous réserve de dommages ou de dégradations, doivent être précisés dans le contrat, qui doit rester équilibré.

## Respect de la réglementation ERP

Par **Alexandra Proust**, juriste à la Demeure Historique

La mise à disposition régulière d'espaces intérieurs entraîne l'obligation de respecter les règles de sécurité et de lutte contre les incendies applicables aux établissements recevant du public (ERP).

Ces règles diffèrent selon la catégorie de l'ERP et l'activité développée, et il appartient au propriétaire exploitant de s'assurer de la mise aux normes effective de son immeuble. Compte tenu de la complexité de cette réglementation, il est conseillé de consulter un préventionniste du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) ou un bureau d'études spécialisé.

Dans le cas de la seule mise à disposition d'extérieurs (comme les parcs et les jardins), les espaces sont considérés comme des installations ouvertes au public (IOP), donc non soumis à la réglementation contre les incendies. Attention cependant si des chapiteaux, des tentes ou des structures itinérantes (CTS) sont installés, car ils sont considérés comme des ERP.

## Bien assurer... pour se rassurer

Les locaux mis à disposition, ainsi que le mobilier, le cas échéant, sont en général assurés par le propriétaire ou l'exploitant. Pour autant, il convient de vérifier qu'une couverture des dommages est prévue par les locataires. Il est donc primordial de demander une attestation d'assurance pour vérifier que celle-ci couvrira tous les risques de responsabilité civile, de dommages matériels, de préjudices corporels, d'incendie et autres dommages imputables au locataire pendant l'exécution du contrat.

**NB :** dans le cadre de l'organisation d'une réception, il est possible de faire souscrire aux locataires une assurance ponctuelle appelée « responsabilité civile des organisateurs de réception ». Cette assurance, qui peut être incluse dans la convention de location, est souscrite par le locataire (à ses frais) et pourra être adaptée aux spécificités du lieu de réception, ce qui n'est pas forcément le cas d'une responsabilité civile classique.



### À savoir...

Selon le Code civil, et sauf dispositions contractuelles contraires ou réglementation spéciale, s'il n'a pas été fait d'état des lieux mis en location, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état et il est responsable des éventuelles dégradations, sauf s'il prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

### Nullité des clauses abusives

Dans certains cas, le contrat n'est pas négocié entre les parties, pour des raisons pratiques. Tel est le cas par exemple des contrats pour les locations de chambres d'hôtes ou pour des réceptions. Il s'agit d'un contrat dit d'adhésion, défini par le Code civil comme « celui qui comporte un ensemble de clauses non négociables, déterminées à l'avance par l'une des parties ». Dans ce type de contrat, toute clause qui « crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties est réputée non écrite ». La protection contre les clauses abusives est également prévue par le code de la consommation, qui régit les relations entre professionnels et consommateurs (voir entretien page ci-contre).

**Alexandra Proust :** La location d'un monument historique fait-elle de son propriétaire un professionnel au sens du code de la consommation ?

**Cédric de Kervenoaël :** La location d'un monument historique ne confère pas *de facto* à son propriétaire la qualité de « professionnel » au sens des dispositions du code de la consommation. Selon ce dernier, est un « professionnel » toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui agit à des fins entrant dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, y compris dans l'hypothèse où elle agirait au nom et pour le compte d'un autre professionnel.

Bien que l'interprétation de la notion de « professionnel » se veuille large et donne parfois lieu à des solutions divergentes en jurisprudence, le propriétaire « personne physique » d'un monument historique qui donne ce dernier en location pour des événements à des fins commerciales et de manière habituelle peut être assimilé à un professionnel au sens du droit de la consommation. Quant au propriétaire « personne morale », il est irréfutablement présumé agir dans le cadre de son objet social et revêtir la qualité de « professionnel » au sens du droit de la consommation s'il est constitué sous la forme d'une société commerciale.

S'il est constitué sous une autre forme (SCI, association, etc.), il s'agit d'une présomption simple dont il peut apporter la preuve contraire par tout moyen en démontrant par exemple le caractère exceptionnel de la prestation rendue.

**A.P. :** La réponse est-elle identique selon que le monument est loué avec ou sans mobilier ?

**C.K. :** Oui. Toutefois, la présence de mobilier destiné à l'organisation de l'événement appartenant au proprié-

taire des lieux (tentes, chaises et tables de réception) peut laisser présumer que ce dernier exerce son activité de façon habituelle.

**A.P. :** Quelles sont les principales conséquences de cette qualification ?

**C.K. :** La qualification de « professionnel » au sens des dispositions du code de la consommation permet au cocontractant « consommateur » ou « non-professionnel » de se prévaloir de la législation sur les clauses abusives. Ainsi, un particulier qui prendrait en location un monument historique afin d'y organiser un mariage ou une fête de famille pourrait, dans ses rapports contractuels avec un loueur « professionnel », invoquer la législation sur les clauses abusives. Au contraire, une société de production audiovisuelle qui souhaiterait voir un monument historique mis à sa disposition aux fins de tournage d'un film ne pourrait pas, en principe, se prévaloir de la législation sur les clauses abusives dans ses rapports avec un propriétaire « professionnel », ladite société de production étant elle-même considérée comme un professionnel.

**A.P. :** Quels types de clauses abusives sont à proscrire ?

**C.K. :** De manière générale, une clause abusive est celle qui est imposée par le professionnel et qui crée, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties. Sont par exemple à proscrire les clauses qui auraient pour objet ou pour effet :

- de constater l'adhésion du non-professionnel ou du consommateur à des clauses ne figurant pas dans le contrat qu'il accepte ou à des clauses reprises dans un autre document non porté à sa connaissance avant la régularisation du contrat ;

ENTRETIEN AVEC  
**Cédric de Kervenoaël,**  
avocat

- d'octroyer au propriétaire le droit de modifier unilatéralement les clauses du contrat de mise à disposition du monument historique relatives à des éléments essentiels, tels que sa durée, ses caractéristiques ou encore le prix convenu ;

- de contraindre le non-professionnel ou le consommateur à exécuter ses obligations alors que, réciproquement, le propriétaire du monument historique n'exécuterait pas les siennes ;
- de restreindre, de supprimer ou de réduire le droit à réparation du préjudice subi par le consommateur ou le non-professionnel en cas de manquement du propriétaire du monument historique mis à disposition à l'une ou plusieurs de ses obligations ;

- d'interdire au consommateur ou au non-professionnel de demander la résolution ou la résiliation du contrat en cas d'inexécution par le propriétaire de son obligation de mise à disposition du monument historique ;

- de reconnaître au propriétaire du monument historique le droit de résilier librement le contrat de mise à disposition sans reconnaître le même droit au non-professionnel ou au consommateur ;

- de permettre au propriétaire de retenir les sommes versées au titre de prestations prévues au contrat qu'il n'aurait pas réalisées lorsqu'il décide de résilier unilatéralement et discrétionnairement le contrat. ■





▲ Il peut être utile de rédiger des « conditions générales d'utilisation des locaux » pour préciser notamment les limites ou interdictions de décoration (confettis, agrafes...).

© DR

### Les difficultés d'application

Les modalités d'une éventuelle annulation doivent également être définies, les enjeux étant potentiellement importants dans le cas des contrats de location pour réceptions (mariages).

Aux termes de l'article 1103 du Code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. Les parties signataires s'engagent donc à exécuter le contrat de bonne foi. La très grande majorité des conventions prévoyant des clauses d'annulation, il convient de se référer au contrat pour connaître les modalités d'annulation pour chacune des deux parties. Si l'une des parties ne respecte pas le contrat, elle pourra être tenue de réparer les dommages causés à l'autre partie au titre de sa responsabilité contractuelle<sup>4</sup>.



### À savoir...

**En principe, dans le cadre d'un bail, le propriétaire est tenu de délivrer la chose en bon état et de réaliser les réparations autres que locatives. Selon le type de contrat passé, la répartition de ces charges peut être encadrée (notamment pour le bail commercial).**

4. Article 1217 du Code civil : la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation, poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation, solliciter une réduction du prix, provoquer la résolution du contrat, ou encore demander réparation des conséquences de l'inexécution. Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter.

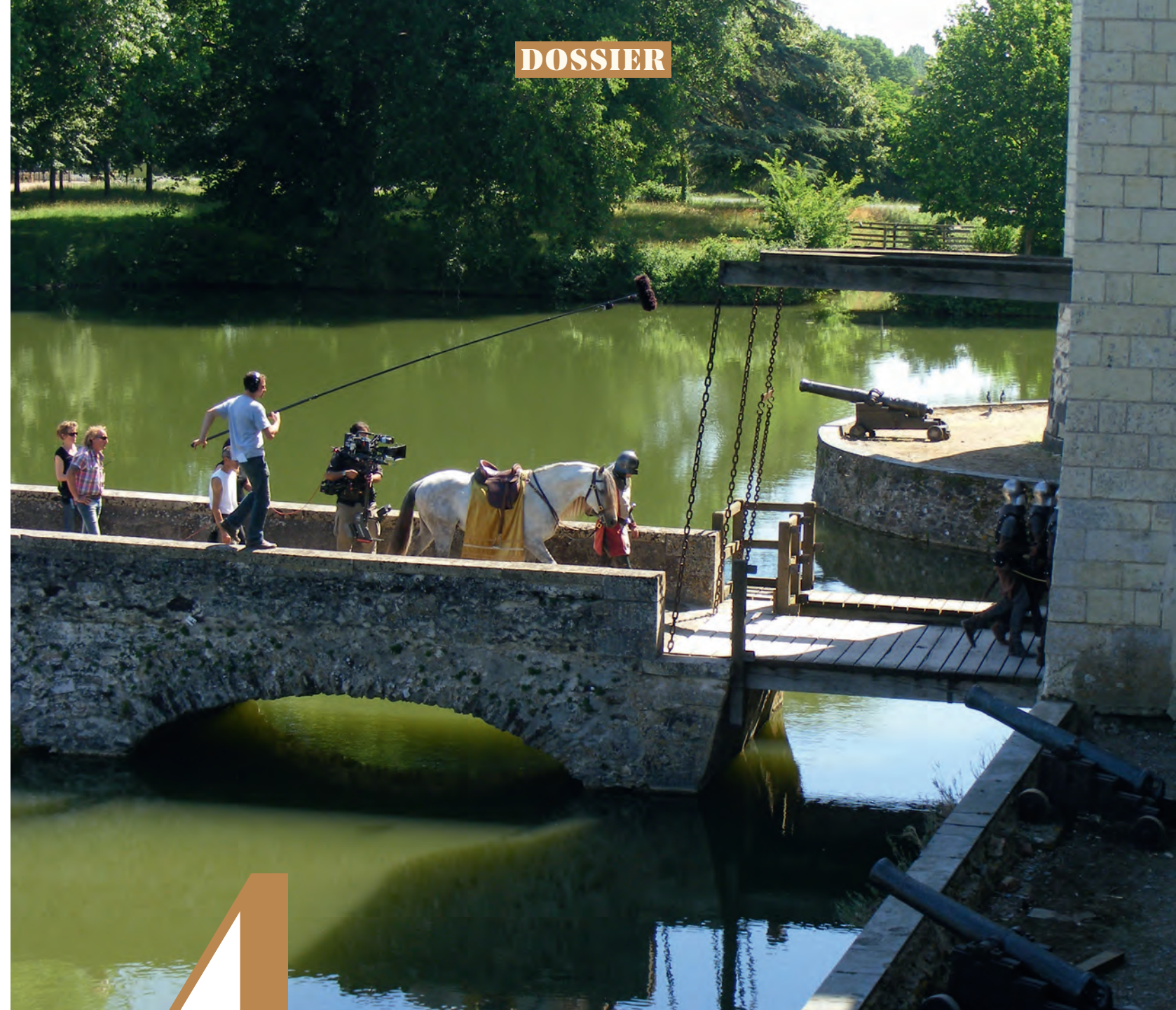
## Publicité

Toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention constitue une publicité. Selon la réglementation en vigueur, toute publicité est en principe interdite sur les monuments historiques classés ou inscrits (article L581-4 du code de l'environnement), voire dans les abords de ceux-ci (article L581-8 du code de l'environnement). Lorsque le preneur est susceptible de vouloir faire connaître ses activités par un affichage extérieur, il peut être prudent de préciser dans le contrat que la réglementation des monuments historiques lui interdit d'installer tout type de publicité.

Attention cependant à ne pas intégrer des clauses qui seraient trop bénéfiques à l'une des parties (notamment au loueur de salle), au risque de les voir requalifiées en clauses abusives en cas de contestation.

En dehors des règles préalablement définies, il existe d'autres événements susceptibles de rendre impossible la bonne exécution d'un contrat. Dans ces conditions, et comme ce fut le cas lors de l'épidémie de covid-19, c'est la force majeure qui sera invoquée. Définie aux articles 1218, 1351 et 1351-1 du Code civil, la force majeure n'est pas d'ordre public et peut être librement adaptée au sein du contrat. Cette clause peut notamment prévoir un remboursement des sommes versées par les locataires (arrhes ou acomptes) sans versement de dommages et intérêts pour absence d'exécution de la prestation.

Si le contrat est silencieux sur le sujet, il faudra analyser au cas par cas selon que l'empêchement est temporaire (suspension de l'exécution en attendant son exécution) ou définitif, entraînant ainsi la résolution de plein droit avec restitution des sommes versées.



## Focus

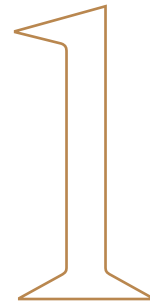
### sur différents contrats



À partir des principales activités mises en place dans les monuments historiques, sont ci-après présentées succinctement les caractéristiques des contrats le plus souvent utilisés pour la mise à disposition d'espaces, ainsi que les sources juridiques auxquelles se référer pour plus de précisions.

▲ Un tournage de film au château du Plessis-Bourré. © Le Plessis-Bourré





## Les contrats de louage

Selon l'article 1709 du Code civil, « le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celui-ci s'oblige de lui payer ». Il s'agit donc d'un contrat à titre onéreux, communément appelé bail ou location, qui lie le bailleur au preneur (ou locataire). Les contrats présentés dans le tableau ci-après sont tous des contrats de louage d'un immeuble. Ils sont donc en principe régis par les règles générales des articles 1713 et suivants du Code civil. Toutefois, dans certains cas, des règles spéciales s'imposent, conférant un rôle uniquement résiduel au Code civil.

Type de contrat	Fondement juridique	Champ d'application, définition	Durée	Précisions
<b>Bail d'habitation</b>	Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (art. 2 et suivants).	Locaux à usage d'habitation, utilisés comme résidence principale ou à usage mixte, et accessoires (jardins, garages, etc.).	3 ans ou 6 ans (si le bailleur est une personne morale, type SCI).	Contrat écrit, contenu réglementé (voir modèle, dans le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015, annexe 1).
	Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (art. 25-3 et suivants).	Logements meublés, utilisés comme résidence principale. définition	1 an minimum.	Contrat écrit, contenu réglementé (voir modèle dans le décret n° 2015-587 du 29 mai 2015, annexe 2).
<b>Bail commercial</b>	Article L145-1 et suivants du Code de commerce.	Locaux nécessaires à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, servant à l'exploitation d'un fonds de commerce.	9 ans (divisés en trois périodes)	Caractéristiques des baux commerciaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>• activité autorisée prévue dans le bail ;</li> <li>• droit au renouvellement (sauf indemnité d'éviction) ;</li> <li>• révision réglementée et plafonnée des loyers ;</li> <li>• sous-location soumise à autorisation du bailleur ;</li> <li>• répartition des charges</li> </ul>
<b>Bail commercial saisonnier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Code de commerce, art. L145-5.</li> <li>• Code civil.</li> </ul>	Locaux nécessaires à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, servant à l'exploitation d'un fonds de commerce.	Durée limitée à une saison touristique (de 3 à 6 mois).	Statut des baux commerciaux non applicable : pas de droit au renouvellement.  NB : si le local est loué à l'année, le statut des baux commerciaux reste applicable, même si l'activité n'est exercée que pendant la saison.
<b>Bail commercial dérogatoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Code de commerce, art. L145-5.</li> <li>• Code civil.</li> </ul>	Locaux nécessaires à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, servant à l'exploitation d'un fonds de commerce.	Durée ne pouvant excéder 3 ans (soit en continu, soit par le cumul de baux successifs).	Statut des baux commerciaux non applicable : <ul style="list-style-type: none"> <li>• pas de droit au renouvellement ;</li> <li>• état des lieux obligatoire.</li> </ul>

.../...

.../...

Type de contrat	Fondement juridique	Champ d'application, définition	Durée	Précisions
<b>Bail professionnel</b>	Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, art. 157A	Locaux à usage exclusivement professionnel, c'est-à-dire pour les activités non commerciales (professions libérales).	6 ans minimum.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrat obligatoirement écrit.</li> <li>• Pas de droit au renouvellement et résiliation à tout moment possible, sous réserve d'un préavis de 6 mois.</li> <li>• Répartition des charges soumise à la liberté contractuelle.</li> </ul>
<b>Bail rural</b>	Code rural et de la pêche maritime, art. L411-1 et suivants.	Mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole.	9 ans minimum.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contrat écrit.</li> <li>• Paiement du loyer (fermage) ou partage de la récolte (métayage).</li> <li>• Sous-location interdite (sauf exception).</li> </ul> <p>Modèle de contrat <a href="http://www.entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R37274">www.entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R37274</a></p>
<b>Bail rural à long terme</b>	Code rural et de la pêche maritime, art. L416-1 et suivants.	Mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole.	18 ans minimum.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de reprise possible en cours de bail.</li> <li>• Droit à renouvellement (par périodes de 9 ans), sauf opposition du bailleur 18 mois avant l'expiration du bail.</li> <li>• Conséquences fiscales en matière de transmission et d'IFI (CGI, 793 et 976).</li> </ul>
			25 ans minimum.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expiration à terme, sauf clause de reconduction tacite. En ce cas, le congé est possible 4 ans avant la date de renouvellement.</li> <li>• Conséquences fiscales en matière de transmission et d'IFI (CGI, 793 et 976).</li> </ul>
<b>Locations saisonnières (meublés de tourisme et chambres d'hôtes)</b>	Code de tourisme, art. L324-1 et suivants.	Vise les villas, les appartements ou les studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage, sans y être domicile.	90 jours consécutifs au maximum).	Offre ou contrat de location saisonnière nécessairement écrit, avec : <ul style="list-style-type: none"> <li>• indication du prix (et des conditions de paiement), y compris montant prévisionnel de la taxe de séjour ;</li> <li>• état descriptif des lieux et des équipements disponibles.</li> </ul>
<b>Locations pour des réceptions, pour le tournage d'un film ou pour des prises de vues</b>	Code civil	Liberté contractuelle, contrat <i>ad hoc</i> , sous réserve des règles d'ordre public.		

## 2

**Les autres types de contrats**

Si le contrat de louage est le plus couramment utilisé, il est fréquent de recourir à d'autres types de contrats, dont le caractère gratuit (ou quasiment) peut être dominant. L'absence d'enjeux financiers ne doit pas conduire à minimiser le travail de rédaction du contrat, surtout lorsqu'il est mis en place pour une longue durée. ■

Type de contrat	Fondement juridique	Champ d'application, définition	Durée	Précisions
<b>Bail emphytéotique</b>	Code rural et de la pêche maritime, art. 451-1 et suivants	Contrat par lequel le bailleur confère au preneur un droit réel sur un immeuble (rural ou non).	De 18 à 99 ans.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le bailleur ne peut pas limiter l'usage des lieux.</li> <li>Paiement d'un canon emphytéotique (loyer) généralement faible.</li> <li>L'emphytéote assume toutes les contributions et charges du fonds.</li> <li>Pas de tacite reconduction.</li> </ul> NB : « Le bail emphytéotique, une opportunité pour les monuments historiques », <i>Demeure Historique</i> N° 207, décembre 2017.
<b>Prêt à usage ou commodat</b>	Code civil, art. 1875 et suivants.	Contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à charge pour le preneur de la rendre après s'en être servi.	Déterminée par la nature du bien, ou par convention.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contrat gratuit.</li> <li>Usage déterminé par la nature du bien, ou par convention.</li> </ul>
<b>Contrat de travail avec logement de fonction (notamment d'un gardien)</b>	Code du travail (notamment art. D3231-10 et 11 pour l'évaluation de l'avantage en nature).	Logement accessoire d'un emploi.	Dépend de la durée du contrat de travail.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mention de la mise à disposition dans le contrat de travail pour lequel un écrit est préférable, voire nécessaire.</li> <li>Mise à disposition obligatoirement gratuite (avantage en nature).</li> <li>Pas de droit au maintien dans les lieux, le salarié doit libérer le logement lorsqu'il quitte l'entreprise.</li> </ul> NB : si le logement est mis à disposition dans le cadre d'un bail d'habitation distinct (loi du 6 juillet 1989, voir tableau précédent, page 46), celui-ci se poursuit même si le salarié quitte son emploi.

# UN TRÉSOR SE CACHE PEUT-ÊTRE CHEZ VOUS...

12 commissaires-priseurs et 26 experts  
pour estimer et vendre vos objets d'art et de collection



Guillaume de Freslon  
gdefreslon@millon.com



Arnaud Tourtoulou  
atourtoulou@millon.com



Mayeul de la Hamayde  
mdlh@millon.com

PARIS - DROUOT • BRUXELLES • NICE

01 47 27 11 59 — expertise@millon.com — www.millon.com