

Le bail civil : la "combine miracle" qui finit toujours par se retourner contre les propriétaires

Par David Brauman, Fondateur de Brauman & K

Depuis quelques mois, une petite musique circule dans l'immobilier. Certains propriétaires seraient persuadés d'avoir mis la main sur la combine miracle pour échapper aux contraintes locatives : le bail civil.

Sur le papier, tout paraît soudain plus simple, presque libérateur. Plus d'encadrement, plus de plafonds, plus de loi de 1989... une impression de reprendre enfin le contrôle. Je comprends cette envie. Quand on voit la densité des règles, la pression permanente et la sensation d'être constamment sous surveillance, on finit par chercher une respiration, un endroit où l'on pourrait, enfin, souffler. Mais le bail civil n'est ni un raccourci ni un refuge. C'est une illusion.

Il suffit d'un seul élément pour que tout s'effondre : la vie du locataire dans les lieux. Une adresse postale, des affaires qui s'installent, un quotidien qui prend forme. Peu importe le nom qu'on donne au contrat : à partir du moment où le logement devient une résidence principale, la loi cesse d'écouter les intentions. Elle regarde la réalité et elle requalifie. Brutalement. Automatiquement. Sans débat.

C'est souvent à ce moment-là que le locataire découvre le pouvoir qu'on lui a involontairement offert. Il peut dénoncer la situation quand cela l'arrange, et dès qu'il actionne ce levier, ce n'est plus le propriétaire qui tient les cartes. Ce sont les règles du logement classique qui reviennent en force, avec tout ce qu'on pensait avoir évité.

Je ne blâme personne. Être propriétaire en France ressemble parfois à un parcours du combattant. On avance en se justifiant, en anticipant, en espérant que tout se passera bien. Alors oui, quand apparaît la promesse d'un contrat qui simplifie tout, on comprend qu'elle attire. Mais cette promesse est creuse. Le bail civil, dans ce contexte, n'est qu'un piège déguisé en solution.

Et la chute est toujours la même : un rendez-vous au tribunal, des montants à rembourser, un contrat à refaire, et le sentiment amer d'avoir cru à une liberté qui n'existait pas. Louer une résidence principale sous bail civil, c'est se raconter une histoire qui finit toujours mal.

La vraie sécurité, c'est un contrat carré. Pas une pirouette juridique qui vous explose un jour au visage. Pour ceux qui ont déjà pris cette voie et qui commencent à comprendre le risque, il n'est pas trop tard. En revenant rapidement à un bail conforme, parfois avec un léger ajustement de loyer, beaucoup de situations se calment et se redressent. Mais il faut agir avant que la situation ne devienne irrattrapable.

À propos de David Brauman et Brauman & K

Entrepreneur atypique au franc-parler, David Brauman est le fondateur et PDG de Brauman & K., une société spécialisée dans la vente de logements neufs et l'accompagnement à la propriété. Diplômé en droit, il a mené une carrière plurielle – business angel, professeur de finance, conseiller en gestion de patrimoine, avant de fonder, en 2024, une entreprise qui compte déjà 50 collaborateurs.

Porté par une vision engagée et disruptive, David Brauman défend l'idée d'une France « nation de propriétaires ». Très actif sur les réseaux sociaux, il mobilise une large communauté autour d'un message simple et percutant : l'enrichissement doit être accessible à tous. Avec 40 000 lots disponibles à la vente, Brauman & K est l'un des leaders de son marché. La société a également mis en place la météo des lots, un indicateur lui permettant de suivre au plus près, l'évolution des villes les plus recherchées par les candidats à l'accession.

Contact Presse **Galivel & Associés**

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel / Julien Michon / 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>