

Ecrit par le 27 juillet 2024

# Choisir son bail, tout comprendre avec [Entreprendre.Service-Public.fr](https://www.entreprendre.service-public.fr)



**Besoin de flexibilité, d'un contrat adapté à votre organisation? Renseignez-vous sur le bail commercial, professionnel, rural ou particulier sur [Entreprendre.Service-Public.fr](https://www.entreprendre.service-public.fr). Le site vous présente les informations à connaître.**

## Bail commercial et bail professionnel : quel indice de référence utiliser ?

L'indice de référence d'un bail commercial ou professionnel est un élément qui permet la révision du bail, dans le but d'augmenter ou de baisser le loyer. [En savoir plus](#)

## Faut-il verser un dépôt de garantie dans un bail commercial ?

Un dépôt de garantie est une somme d'argent versée par le locataire (appelé preneur) pour garantir au propriétaire (appelé bailleur) la bonne exécution du bail (comme le paiement du loyer ou l'entretien du

Ecrit par le 27 juillet 2024

local). Le versement d'un dépôt de garantie n'est pas obligatoire. Cette somme est en principe rendue au locataire à la fin du bail. [Lire la suite](#)

### **Comment est évaluée l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?**

Lorsque le bailleur (c'est-à-dire le propriétaire) refuse le renouvellement du bail commercial, il doit payer au locataire une indemnité d'éviction. Celle-ci correspond à une somme d'argent qui compense les dommages causés par le refus de renouvellement. [Se renseigner](#)

### **Que devient le bail commercial lorsque le locataire est en procédure collective ?**

À l'ouverture d'une procédure collective le bail commercial se poursuit en principe automatiquement. Cependant, après examen de la situation du locataire, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur prend une décision : il peut décider de poursuivre le bail, de le résilier ou de le céder. Dans certains cas, le bailleur peut lui-même décider de résilier le bail commercial. [A lire](#)

### **Bail professionnel**

Le bail professionnel est un contrat de location d'un local utilisé pour une activité qui n'est ni commerciale, ni artisanale, ni industrielle, ni agricole. Il concerne donc principalement les professions libérales. Plus souple que le bail commercial, il est cependant soumis à certaines règles. [En savoir plus](#)

### **Contrat de bail rural (ou bail à ferme)**

Le bail rural est un contrat de location de terres ou de bâtiments agricoles par un propriétaire (appelé bailleur) à un exploitant (appelé preneur), en contrepartie d'un loyer. Cette mise à disposition permet l'exploitation et l'exercice d'une activité agricole. Le bail rural prend la forme d'un bail à ferme ou beaucoup plus rarement d'un bail à métayage (les produits de la récolte sont partagés avec le propriétaire). [Se renseigner](#)

### **Contrat de location saisonnière**

Une location est saisonnière lorsque le propriétaire accorde au locataire la possibilité d'utiliser un local pour une saison touristique. Le bail saisonnier ne peut pas excéder 6 mois. À la fin de la saison, le propriétaire reprend ses locaux. La location saisonnière est exclue du statut des baux commerciaux. [En savoir plus](#)

---

# **Carpentras, mise en place du permis de louer**

Ecrit par le 27 juillet 2024



**La Ville de Carpentras vient de mettre en place un dispositif d'autorisation préalable à la location de logements 'Permis de louer', dans le secteur Nord de la ville. Objectif ? Valoriser les propriétaires des logements aux normes, et, ainsi, lutter contre l'habitat indigne.**

C'est aussi une autorisation préalable à la mise en location obligatoire pour toute signature de bail à compter du 3 avril 2023. De fait, la mairie visite les logements en vue d'autoriser ou non leur location en fonction de critères précis.

### **Les logements concernés**

Il s'agit de locations meublées ou non, destinées à l'habitation principale, à l'exclusion des locations de logement sociaux ou ne constituant pas une résidence principale de l'occupant.

### **Objectif**

Déterminer si le logement satisfait à la sécurité et à la santé de ses occupants. Pour cela le bailleur doit pouvoir fournir le Cerfa N°15652 disponible [ici](#), ainsi que les diagnostics techniques obligatoires : performance énergétique (tous), diagnostics amiante (pour les constructions antérieures à juillet 1997), plomb (pour les constructions avant 1949), ERP (Etat des risques et pollutions selon la zone), gaz (pour une installation de plus de 5 ans) et électricité (également pour une installation de plus de 5 ans).

Ecrit par le 27 juillet 2024



DR

### Validité des diagnostics

Pour le DPE (Diagnostic de performance énergétique) la validité est de 10 ans, sauf pour les diagnostics réalisés entre le 1<sup>er</sup> /01/2013 et le 31/12/2017 qui ont cessé d'être valides le 31/12/2022 et ceux réalisés entre le 1<sup>er</sup>/01/2018 et le 30/06/2021 qui ne sont valides que jusqu'au 31/12/2024.

**Pour l'amiante** le diagnostic est illimité en cas d'absence d'amiante et valable 3 ans en présence d'amiante.

**Même chose pour le plomb** avec une date de validité de seulement 6 mois en cas de présence de ce métal.

**L'Etat des risques et pollutions**, selon la zone, est de 6 mois ; de 6 ans pour **le gaz** si l'installation date de plus de 5 ans, même chose pour **l'électricité**.

### Comment mettre son bien en location ?

Pour mettre votre bien en location vous devrez remplir le Cerfa N°15652\*01 et faire réaliser les diagnostics techniques, puis déposer votre dossier complet en mairie sur rendez-vous ou par voie postale ou électronique à [permisdelouer@carpentras.fr](mailto:permisdelouer@carpentras.fr)

Le dossier est ensuite vérifié puis visité par un agent de la mairie. Si le logement est conforme, l'autorisation de mise en location est délivrée et le logement peut être loué.

Écrit par le 27 juillet 2024

Si le logement ne répond pas aux critères, la demande est rejetée et le logement ne peut être loué.

### **Durée d'instruction**

La durée d'instruction est de 30 jours à réception d'un dossier complet et le périmètre concerné est le cœur de ville nord de Carpentras. L'autorisation préalable de mise en location doit être jointe au contrat de bail.

### **Qui contacter ?**

Le service instructeur est à contacter auprès de la Direction des affaires juridiques, du foncier et du logement, 72, rue d'Inguibert 84 200 Carpentras. 04 90 60 84 00 [permisdelouer@carpentras.fr](mailto:permisdelouer@carpentras.fr)

### **Dans le cas d'un refus de louer**

**En l'absence d'un dépôt de dossier**, le propriétaire peut être sanctionné d'une amende de 5 000€ ; Dans le cas **d'une mise en location malgré le refus de la commune**, le propriétaire peut être sanctionné d'une amende allant jusqu'à 15 000€.

Source [ici](#).



DR



Ecrit par le 27 juillet 2024

# Comment la pénurie de carburant impacte la fréquentation touristique en Vaucluse



TARDIEU N - VPA

**A l'approche des vacances de Toussaint, la pénurie de carburant semble impacter cette période de congés particulièrement propice aux réservations de dernière minute. C'est ce que constate une étude que vient de réaliser [le site Particulier à particulier](#). Une tendance qui devrait fortement impacter le Vaucluse.**

« La crainte d'une pénurie de carburant affecte significativement les réservations de dernière minute pour les vacances de la Toussaint, explique [Pap vacances](#), plateforme de location de vacances créée en 2001 par le site Particulier à particulier. Or, ces petites vacances se réservent traditionnellement à brève

Ecrit par le 27 juillet 2024

échéance et ne sont pas anticipées comme peuvent l'être les vacances de Noël et de Février. La chute des réservations de dernière minute impacte donc l'ensemble des réservations qui sont en recul de -18,9% à l'échelle nationale. Un chiffre qui pourrait encore augmenter dans les jours qui viennent. Dans ce contexte, les destinations desservies par le train tirent un peu mieux leur épingle du jeu. »

### Le Vaucluse, la Drôme et l'Ardèche fortement impactés

Ainsi, les départements dont l'offre touristique repose, tout ou partie, sur une itinérance locale sont ceux qui recule le plus : la route des vins d'Alsace, les châteaux de la Loire, les villages de la Drôme et surtout du Vaucluse sont directement impactés.

A ce jour, le nombre de réservations est en baisse de -23,7% en Vaucluse, faisant du département le 5<sup>e</sup> de France le plus touché pour la destination 'Campagne' derrière la Drôme, le Bas-Rhin, l'Ardèche et le Loir-et-Cher (voir tableau ci-dessous).

### Le top 5 des reculs à la campagne, par départements

Départements	Evolution 2022 Vs 2021 (au 18/10/2022)
Drôme (26)	- 29,3 %
Bas-Rhin (67)	- 27,3 %
Ardèche (07)	- 26,9 %
Loir-et-Cher (41)	- 25,9 %
Vaucluse (84)	- 23,7 %

### Le train, le soleil et la mer

D'une manière plus générale, les destinations littorales les mieux desservies par le train semblent être celles qui vont le mieux tirer leur épingle du jeu. Ainsi, à l'exception d'Annecy, sur les 10 destinations qui progressent le plus 9 présentent ce profil 'mer-train' (voir tableau ci-dessous).

Par ailleurs, des deux semaines de vacances, c'est la seconde qui est la plus plébiscitée et ce malgré le changement d'heure qui raccourcira les soirées d'une heure (alors que la première semaine sera toujours à l'heure d'été) à compter de la nuit du samedi 29 au dimanche 30 octobre 2022. En effet, 41% des réservations concernent la première semaine contre 59% pour la seconde.

Ecrit par le 27 juillet 2024

## Le top 10 des destinations qui progressent le plus (tous types confondus)

Type de destinations	Evolution 2022 Vs 2021 (au 18/10/2022)
La Rochelle	+ 29,2 %
Saint Malo	+ 28,1 %
La Baule	+ 26,3 %
Annecy	+ 25,0 %
Nice	+ 19,1 %
Biarritz	+ 16,7 %
Cassis	+ 15,4 %
Cannes	+ 14,3 %
Collioure	+ 13,7 %
Le Croisic	+ 11,2%

### La situation pourrait s'empirer

« Alors que traditionnellement, environ 40% des demandes de réservations pour les vacances de la Toussaint se font dans les deux dernières semaines qui précèdent le début des vacances, on assiste à un effondrement des demandes à compter du week-end du 8/9 octobre 2022, poursuit l'étude de Pap vacances. Soit au pire moment puisque cela correspond précisément à l'échéance de deux semaines avant le début des vacances... Cette situation catastrophique vient s'ajouter à la mauvaise dynamique observée depuis le début du mois de septembre où dans un contexte économique morose marqué par les problèmes de pouvoir d'achat, le volume de réservations était déjà en recul en 2022 par rapport à 2021, précision étant faite que 2021 avait été une année record. Sur la base du rythme actuel, il n'est pas exclu que le recul des demandes réservation dépasse les 25%. »

L.G.

## Immobilier : tout savoir sur le permis de



Ecrit par le 27 juillet 2024

# louer avec l'Aurav



Les réveils de l'[Aurav](#) (Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse) proposent de faire le

Ecrit par le 27 juillet 2024

**point et d'échanger sur un sujet concernant l'aménagement des territoires ou le mode de vie de leurs habitants. Ce webinaire matinal s'adresse aux élus, techniciens des collectivités et socio-professionnels.**

### **Au programme**

Les aspects règlementaires et les objectifs du dispositif avec [Claude Nahoum](#), directeur de l'[Adil de Vaucluse](#). Retour d'expérience avec [Magali De Baere](#), directrice du développement urbain et de l'inclusion sociale à la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse.

### **Les infos pratiques**

**Les réveils de l'Aurav (Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse). Mardi 14 juin 2022 de 8h45 à 9h30. En webinaire.**

Inscription par mail à [aurav@aurav.org](mailto:aurav@aurav.org). Renseignements auprès de [Mélissa Chazerand](#), référente habitat : [melissa.chazerand@aurav.org](mailto:melissa.chazerand@aurav.org) / 04 90 82 83 91

Lien de la visioconférence : <https://us06web.zoom.us/j/88243565227>

---

# **Le Vaucluse, champion des réservations pour les vacances**

Écrit par le 27 juillet 2024



[Le site PAP](#) (De Particulier à particulier) vient de dévoiler une étude\* sur les réservations et les tendances pour l'été 2022. Il y apparaît que le Vaucluse est le département français qui enregistre la plus forte hausse (+51,6%) des demandes de réservations pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août 2022 par rapport à la même période en 2019.

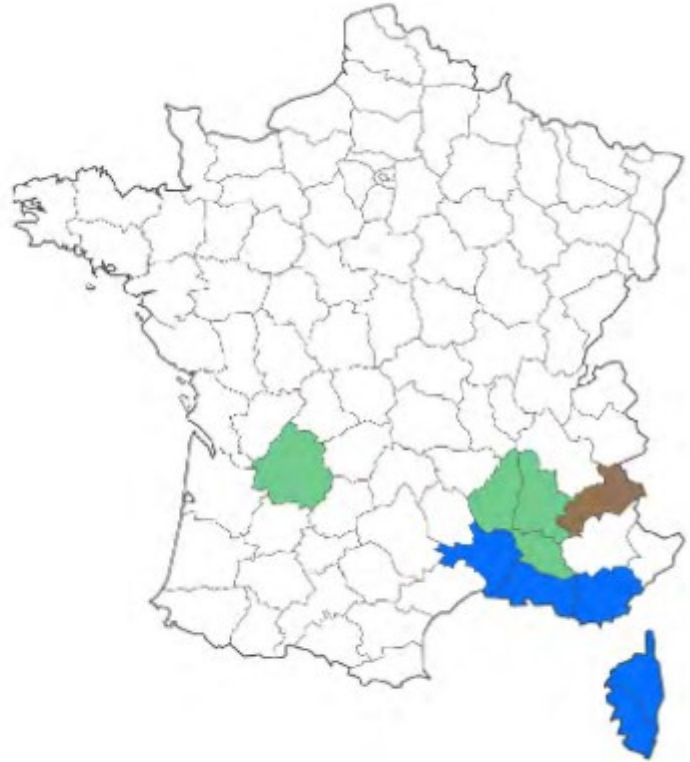
Dans ce classement (voir tableau ci-dessous), le Sud-Est est à la fête puisqu'il 'truste' les première place. Seule la Dordogne (10<sup>e</sup> avec +11,8%) joue les trouble-fêtes dans ce top 10 où nos voisins de l'Ardèche (3<sup>e</sup> avec +37,8%), de la Drôme (4<sup>e</sup> avec +24%), des Bouches-du-Rhône (5<sup>e</sup> avec +22,5%) et du Gard (6<sup>e</sup> avec +21,2%) se distinguent également. La Drôme présente également le plus fort taux d'occupation de France, enregistré au 31 mai, avec 79%.

Dans le même temps, les départements de la façade ouest pâtissent de leur météo de l'an dernier. Les 10 départements ayant le plus chuté en termes de demandes de réservations sont ainsi tous situés sur le littoral ouest. Et ce sont deux départements normands qui enregistrent les plus fortes baisses : le Calvados avec -25,9% et la Manche avec -20,2%.

Ecrit par le 27 juillet 2024

## Le Top 10 des plus fortes progressions par rapport à 2019

Vaucluse (84)	+ 51,6 %
Var (83)	+ 39,2 %
Ardèche (07)	+ 37,8 %
Drôme (26)	+ 24,0 %
Bouches du Rhône (13)	+ 22,5 %
Gard (30)	+ 21,2 %
Hautes-Alpes (05)	+ 20,5 %
Corse du Sud (2A)	+ 19,5 %
Haute Corse (2B)	+ 17,0 %
Dordogne (24)	+ 11,8 %



Classement des dix départements ayant enregistré les plus fortes progressions de demandes de réservations pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août 2022 par rapport à la même période en 2019. Données au 31 mai 2022.

### Cap vers le soleil

La météo particulièrement maussade durant l'été 2021 semble avoir incité les Français à privilégier les destinations au soleil. Ce n'est donc pas un hasard si la Côte-d'Azur (+30,6%), la Corse (+20,3%) et le Languedoc (+7,5%) affichent les plus fortes progressions régionales.

Côté campagne, la demande est en hausse de +22,1% par rapport à 2019. Une progression qui n'est cependant pas homogène. Là encore, c'est le désir de soleil qui a dicté les choix de destinations, ce qui explique les très bons résultats des départements du quart Sud-Est.

Ainsi, si la Dordogne conserve sa première place du classement en termes de volumes de réservations, elle est désormais talonnée par le Vaucluse. Arrivent ensuite l'Ardèche, le Lot et la Drôme.

### Des tarifs proches de la Côte d'Azur

Avec un prix moyen de 1 848€ la semaine pour une maison, le Vaucluse affiche également les tarifs les plus élevés des 'destinations' à la campagne. Loin devant la Drôme (1 538€ la semaine de location), l'Ardèche (1 214€), la Dordogne (1 138€) et le Lot (1 074€). Le Vaucluse est aussi le département où les prix ont le plus flambé : +11,9% par rapport à 2021.



Ecrit par le 27 juillet 2024

De quoi afficher des tarifs supérieurs aux locations de maisons dans toutes les régions de montagne est de n'être devancé, pour les zones littorales, que par la Côte d'Azur (2 078€) et la Corse (1 961€).

## Les prix, par semaine, d'une maison à la campagne pour l'été 2022



*Prix moyens par semaine, pour la location d'une maison dans les 5 départements ayant enregistré le plus de demandes de réservations via PAPVacances.fr pour la période du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août 2022. Données au 31 mai 2022.*

### Covid, présidentielle, Ukraine... l'actualité a influencé le niveau des réservations

« Accusant un léger retard, à la fin du mois de janvier, par rapport à 2019, les demandes de réservations ont dépassé celles de 2019 suite aux annonces gouvernementales sur la levée progressive des restrictions sanitaires, explique de Particulier à particulier. Ce qui a permis aux Français qui avait du mal à se projeter pour l'été, à commencer à organiser leurs vacances. Cette embellie n'aura été que de courte durée, car dès la première semaine de mars 2022, on a assisté à une chute des réservations dans la foulée des premières hausses spectaculaires des prix de l'essence, consécutivement à l'invasion de l'Ukraine par la Russie. S'en est suivie une période d'incertitude, entretenue par l'élection présidentielle. Il aura donc fallu attendre la semaine de l'entre-deux tours de l'élection et la publication de plusieurs sondages donnant un écart plus marqué qu'au soir du second tour, entre les deux candidats finalistes, pour que la demande reparte. »

Au final, malgré ces événements, le niveau de réservations global en France au 31 mai affiche une

Ecrit par le 27 juillet 2024

progression de +2,6% par rapport à 2019, notamment grâce un niveau de réservations très élevé en mai.

### **Il n'y en aura pas pour tout le monde**

A ce jour, le taux moyen d'occupation pour l'été 2022 s'élève à 63,6%. « Le choix commence à s'amenuiser, prévient [papvacances.fr](http://papvacances.fr). Ceux qui n'ont pas encore pris leurs dispositions, s'ils veulent avoir plus de choix de destinations, devront se reporter sur les extrémités de l'été. A savoir début juillet et fin août. »

Dans le détail, se sont surtout les semaines du 30 juillet (79%), du 6 août (86%) et du 13 août (78%) qui présentent les plus forts taux d'occupation. Enfin, selon les types de zones, le niveau d'occupation reste homogène - mer (65,1%), étranger (64,7%), campagne (64,5%) - à l'exception de la montagne (49,9%) qui présente un écart important.

*\*Etude basée sur 194 616 demandes de réservations effectuées via le site PAP Vacances\*\* entre le 1er janvier et le 31 mai 2022 pour la période du jeudi 1er juillet au 31 août 2022 comparées aux réservations enregistrées sur la même période de 2019 et aux tarifs de la même période en 2021.*

*\*\* Pour les locations de vacances, PAP a créé en 2001, [papvacances.fr](http://papvacances.fr). Avec 92 millions de pages vues par an, PAP Vacances est devenu l'un des sites leaders des locations saisonnières en France.*