

Les obligations des parties

LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

*Prévues aux **articles 1719 à 1727 C.Civil.***



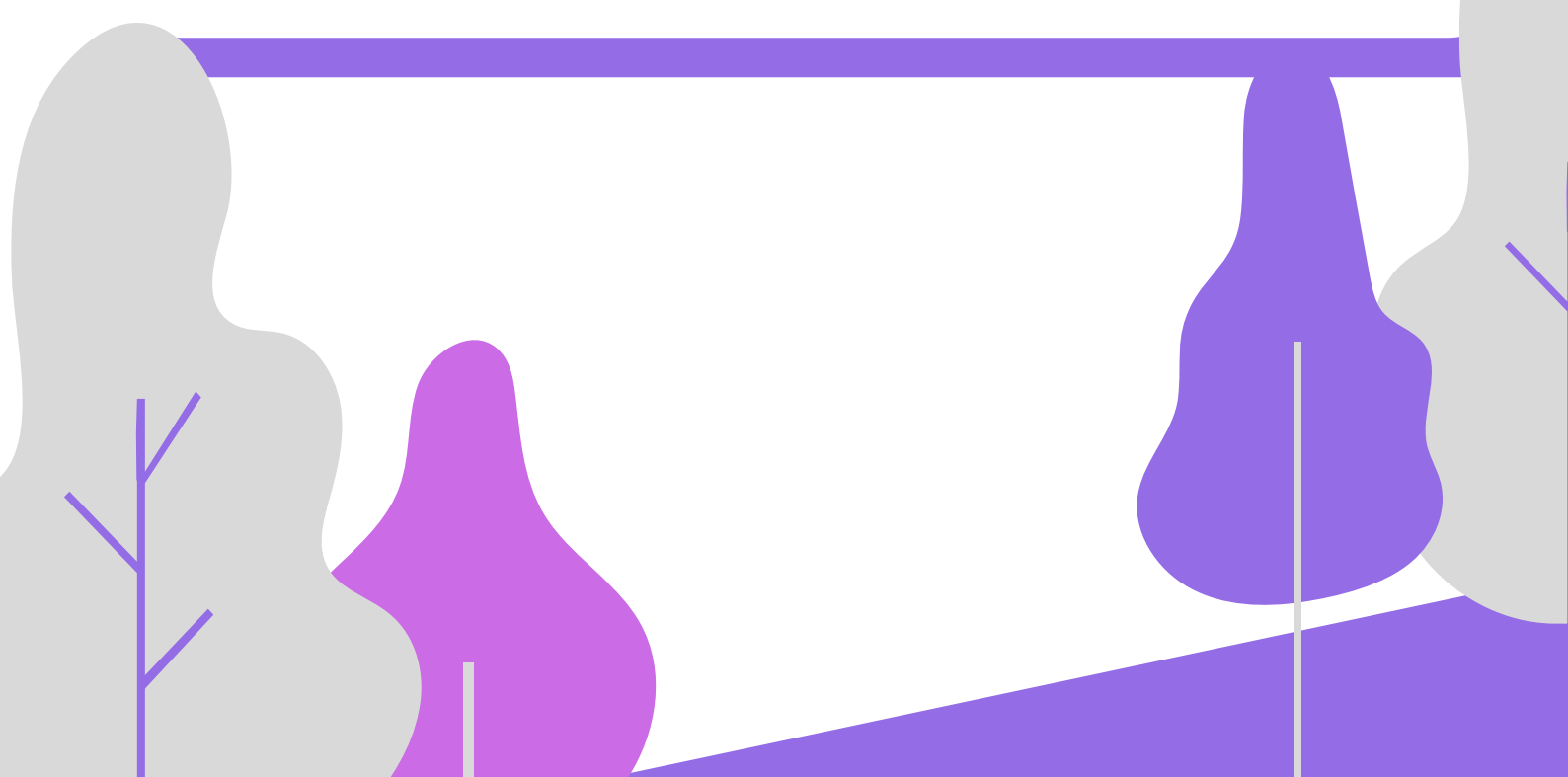
La délivrance

Elle doit être conforme aux stipulations du contrat.

1724 C.civil : le bailleur ne peut changer la forme du bien loué, avant et pendant le contrat.

La délivrance conforme s'entend aussi comme celle d'un **logement conforme** : celui-ci doit correspondre aux standards minimums de décence pour y habiter (c'est un objectif à valeur constitutionnelle depuis 2000).

- Un preneur peut demander l'installation d'eau courante malgré une clause contraire (**Civ 3, 15 déc. 2004, n° 02-20.614**). Le non-respect de la décence autorise le preneur au non-paiement des loyers.





L'entretien

1719 C.civil : le bailleur doit entretenir le bien pris à bail.

Distinction entre :

- Les réparations quotidiennes et nécessaires = rôle du preneur (ex : entretien du jardin)
- Les réparations plus conséquentes, sur la structure du bien = rôle du bailleur (ex : travaux sur le chauffage, les murs, la plomberie...)

Les clauses d'entretien du bien par le preneur sont admises, mais elles font l'objet d'une méfiance par les juges.

En cas d'inexécution de l'obligation d'entretien, le preneur peut prendre toutes les mesures prévues par **1217 C.civil** : refus de payer, réduction du prix, dommages-intérêts, résolution du bail.

La garantie

Posées par les articles **1721 à 1727 C.civil**.

- **Garantie contre les vices cachés** :

1721 C.civil : le vice doit être **caché** + **diminuer fortement l'usage du bien**.

Contrairement à la vente, l'antériorité au contrat et la connaissance par le bailleur ne sont pas des conditions requises (plus grande protection du preneur).

- **Garantie d'éviction** :

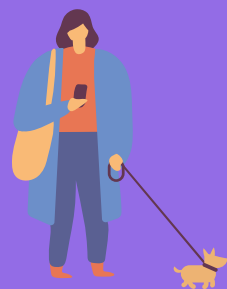
Garantie contre le fait du bailleur et des tiers qui ont un lien contractuel avec lui (ex : concierge, autres locataires).

Pas de garantie contre le fait des autres tiers, sauf faute du bailleur. Elle ne joue pas non plus contre les modifications de l'environnement du bien (ex : chantier).



LES OBLIGATIONS DU PRENEUR

1728 C.civil : user raisonnablement de la chose et de payer le prix convenu.



L'usage raisonnable

Pas d'abus dans la jouissance. Les clauses d'encadrement du comportement du preneur sont admises du moment qu'elles ne sont pas abusives.

- Ex : **Civ 3, 6 mars 1996, n° 93-11.113** : nullité de la clause interdisant l'hébergement d'un proche, contraire à la CESDH.

L'usage doit correspondre à la destination du bien (ex : l'installation d'un local commercial dans un immeuble d'habitation peut être illicite). Appréciation au cas par cas des juges, le critère du trouble au voisinage semble prééminent.

La conservation de la chose

1730 C.civil : obligation de restitution, implique la conservation de la chose.

1754 C.civil : le preneur est tenu des réparations nécessaires à l'entretien. À défaut, le bailleur peut résilier le bail et engager la responsabilité du preneur.

Ne s'applique pas pour les choses qui s'usent, délabrées ou les travaux plus conséquents (responsabilité du bailleur).

Le paiement

Concerne le loyer et les charges additionnelles, à la fréquence convenue par les parties. Le bailleur peut demander la résolution + dommages-intérêts en cas de non-paiement.

Créance prescrite par 5 ans. **2332-1 C.civil** prévoit un privilège mobilier spécial pour le bailleur : il peut être garanti sur les biens mobiliers du logement.





La restitution

1730 et 1731 C.civil : Ces articles imposent la restitution du bien dans l'état trouvé. À défaut, la responsabilité contractuelle est engagée. L'état des lieux est donc fréquent.

L'EXTINCTION DU BAIL

- Bail à durée déterminée : Il n'y a pas de formalité requise à l'arrivée du terme du contrat.
- Bail à durée indéterminée : besoin de respecter un préavis d'un délai raisonnable (**1736 C.civil**).

Le bail peut aussi se terminer si le preneur ne respecte pas ses obligations (non-paiement des loyers par ex). Il peut aussi se terminer en cas de perte / disparition de la chose.

