

# La qualification de bail



**1709 C.civil** : le bail est le contrat par lequel une partie (le **bailleur**) met à **disposition** de l'autre (le **preneur**) **une chose**, moyennant **rémunération**, et pour une **durée convenue**.

Il n'y a pas de transfert de propriété, juste l'attribution de la jouissance de la chose au preneur.



## Le bail est un contrat personnel et exclusif

- Le preneur n'a pas de droit réel sur la chose (il n'a pas de pouvoir direct dessus), il a juste un droit de jouissance (user et profiter de la chose) : **Req, 18 mars 1861**
- Le preneur a droit à une jouissance exclusive sur la chose (il est le seul à en bénéficier), à défaut ce n'est pas un bail : **Civ 3, 11 jan. 2006, n°04-19.736**

## Le bail est un contrat spécifique Le bail N'EST PAS :

### Un contrat d'entreprise



Le contrat d'entreprise permet de fournir un service. 2 critères de distinction :

**L'indépendance** (le bien fait l'objet d'un usage précis dans le contrat d'entreprise) ;

**L'accessoire** (l'usage du bien n'est pas le but premier du contrat d'entreprise, ex : place de théâtre).



### **Un contrat hôtelier**

Le contrat hôtelier permet de fournir un logement, mis à disposition pour une durée temporaire.

**Civ 1, 26 fév. 1991, n° 89-17.501 :** responsabilité de l'hôtelier en cas de vol des effets personnels du client, différent du bail. La mise à disposition n'est qu'un simple moyen du contrat.

### **Un louage de coffre-fort**

**Com, 11 oct. 2005, n°03-10.975 :** le louage de coffre-fort est assimilé à un contrat de dépôt. L'accès requiert le concours de la banque, la jouissance du bien n'est donc pas pleine. La banque a aussi une obligation de garde qui est absente du bail.

## **Les éléments constitutifs du bail**

### **CONDITIONS DE FORME**

**1714 C.civil :** le bail peut être écrit ou oral, seul le consentement compte.

**1716 C.civil :** la preuve de l'existence du bail par témoin est interdite, sauf pour le bail exécuté (**1715 C.civil**).

Écrit conseillé pour des questions de preuve.



## CONDITIONS DE FOND

### 1. Le consentement

Le bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire (seul un droit réel est transmis, il n'y a pas transfert de propriété). Il peut être :

- Usufruitier : détenteur d'un droit de se servir d'un bien sans être propriétaire (**589 C.civil**)
- Conjoint copropriétaire (**1425 C.civil**)
- Co-indivisaire : copropriétaire d'un bien (sous conditions, **815-3 C.civil**)

Le consentement des 2 parties est requis, il s'agit pour elles deux d'un acte d'administration : il ne requiert pas de formalités particulières.

### 2. La chose

**1713 C.civil** : le bail peut porter sur des meubles ou immeubles.

La chose doit être **existante, identifiée, déterminée**. Il peut s'agir d'une chose future (ex : immeuble à construire).

Sont exclues :

- Les choses consommables (vouées à périr), la restitution étant prévue.
- Les choses frappées d'une inaliénabilité légale (armes, drogues...)
- Les choses visées par une clause restrictive ou interdisant un bail dessus.

### 3. La durée

**1709 C.civil** : le bail est conclu pour "un certain temps", la durée peut être déterminée ou non.

- Durée déterminée : fin de plein droit au terme sans formalité nécessaire (**1736 C.civil**), ce terme ne pouvant excéder **99 ans** (prohibition des engagements perpétuels).
- Durée indéterminée : préavis d'une durée raisonnable nécessaire.
- Si le terme est fixé au décès du bailleur : considéré comme à durée déterminée (**Civ. 3, 10 mars 2010, n° 09-12.135**).

### 4. Le loyer

Il doit être déterminé ou déterminable, sous peine de nullité du bail.

**1725 C.civil** : révision possible, fréquente en pratique.

**Civ 1, 30 juin 2004, n° 01-00.475** : admet les clauses d'indexation (sur l'électricité...), ce qui importe est le consentement du payeur.

