



Tous droits réservés

DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX

Séance 5 - Les effets du bail

I.	Les obligations des parties	2
A)	Les obligations du preneur	2
1)	L'obligation d'usage raisonnable	2
2)	L'obligation de conservation de la chose	3
3)	L'obligation de payer.....	4
4)	L'obligation de restitution.....	4
B)	Les obligations du bailleur.....	4
1)	L'obligation de délivrance.....	4
2)	L'obligation d'entretien.....	5
3)	Les obligations de garantie.....	6
II.	L'extinction du bail.....	8

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique, qui crée des obligations à la charge des deux parties.

Question : Quelles sont les obligations des parties dans le cadre du contrat de bail ? Quelles sont les sanctions en cas d'inexécution de celles-ci ?

I. Les obligations des parties

Le Code civil dispose qu'il existe deux obligations à l'égard du preneur : l'obligation d'user raisonnablement de la chose, et l'obligation de payer le prix convenu (**art. 1728 C. civ**). On peut déduire de l'obligation d'usage, une obligation de conservation de celle-ci.

A) Les obligations du preneur

1) L'obligation d'usage raisonnable

Avant **la loi du 4 août 2018, l'article 1728 du Code civil** faisait état de l'obligation du locataire de se comporter en « bon père de famille ». Aujourd'hui, le texte fait état d'un « usage raisonnable ». Le terme a changé mais l'idée est la même.

Le preneur doit se comporter selon les standards de comportement. Il ne faut pas qu'il y ait d'abus de jouissance.



Exemple : Un preneur qui est violent envers d'autres locataires ne se comporte pas correctement et peut voir son bail résilié (**Cassation, Civ 3, 2 juil. 1997, n° 95-16.632**).

Certaines clauses peuvent interdire certains comportements. Si elles sont abusives, elles seront réputées non-écrites. Les clauses qui empêchent la possession d'animaux sont interdites, sauf pour les animaux dangereux.



À retenir : Les clauses qui privent le preneur de la faculté d'héberger un proche sont abusives, car elles vont à l'encontre de la Convention de sauvegarde des droits et des libertés fondamentales (**Cassation, Civ 3, 6 mars 1996, n° 93-11.113**).

L'usage raisonnable implique également que la destination du bien doit être respectée, sauf accord express du bailleur.



Définition : Les clauses d'habitation bourgeoise prohibent par exemple l'exercice d'une activité commerciale ou artisanale.

Pourtant, la jurisprudence apprécie les situations au cas par cas. Ainsi, l'exercice de la profession d'assistante maternelle ne porte pas atteinte au bail d'habitation (**Cassation, Civ 3, 14 mai 1997, n° 95-18.290**), alors que celle d'architecte oui (**Cassation, Civ 3, 16 juil. 1997, n° 95-17.272**).



À retenir : Le critère principal retenu par la jurisprudence est le trouble que peut causer l'activité au voisinage.

2) L'obligation de conservation de la chose

Le preneur doit rendre la chose dans l'état dans laquelle il l'a trouvé (**art. 1730 C. civ**).

À ce titre, il a une obligation de conservation de la chose. Il doit effectuer les réparations nécessaires à l'entretien du bien (**art. 1754 C. civ**).



À retenir : Si le bailleur constate que le preneur manque à cette obligation, il peut obtenir la résiliation du contrat et engager la responsabilité du locataire pour remettre la chose en état.



Attention : L'obligation de conservation de la chose ne s'applique pas aux choses qui s'usent par le temps ou aux choses délabrées.

Au titre de l'obligation de conservation, il est également interdit au preneur de transformer la chose.

3) L'obligation de payer

Le paiement du prix implique le loyer et les charges additionnelles.

Concernant la fréquence du paiement, les parties le fixent librement entre elles.

La créance en cas de loyers impayés est une action qui se prescrit par cinq ans. Le bailleur peut demander la résolution et des dommages-intérêts.

Enfin, le bailleur peut bénéficier d'un privilège mobilier spécial. **L'article 2332-1 du Code civil** dispose qu'il peut être garanti, en cas de loyers impayés, sur les meubles qui garnissent le logement.

4) L'obligation de restitution

Le preneur doit rendre le bien dans l'état dans lequel il l'a trouvé (**art. 1730 et 1731 C. civ**).

Généralement, on accompagne la restitution d'un document contractuel appelé état des lieux.

En cas de dégradation, ou de perte de la chose, le preneur peut voir sa responsabilité écartée s'il prouve qu'il n'en est pas fautif. Autrement, il engage sa responsabilité contractuelle.

B) Les obligations du bailleur

Les obligations du bailleur sont définies par **les articles 1719 à 1727 du Code civil**.

1) L'obligation de délivrance

La délivrance s'entend de la conformité aux stipulations contractuelles. Le bailleur doit délivrer l'objet et les accessoires qui le suivent.

Le bailleur ne peut pas changer la forme du bien loué, avant ou pendant le contrat (**art. 1724 C. civ**).



À retenir : La délivrance conforme s'applique avant la conclusion du bail, puisque le bailleur doit livrer un objet exempt de toutes réparations à effectuer (**art. 1720 C. civ**).



Attention : Le bail peut prévoir une clause dans laquelle le preneur accepte de remettre lui-même en l'état le bien. Néanmoins, ces clauses sont jugées très sévèrement par la jurisprudence. Même lorsqu'elles sont valides, elles ne peuvent pas écarter la responsabilité du bailleur en cas de vice structurel sur l'immeuble (**Cassation, Civ 3, 9 juillet 2008, n° 07-14.631**).

La délivrance conforme, dans le cas des baux à usage d'habitation, s'entend de la délivrance d'un logement conforme.



Définition : Un logement conforme correspond aux standards minimums de décence pour qu'un homme puisse y habiter. La décence a été définie par **un décret du Conseil d'État du 30 janvier 2002**. C'est également un objectif à valeur constitutionnelle depuis **une décision du Conseil du 7 décembre 2000**.



À retenir : Un preneur peut demander l'installation de l'eau courante dans son domicile, même si le bail stipule que cela est impossible (**Cassation, Civ 3, 15 déc. 2004, n° 02-20.614**). Le non-respect de la décence peut autoriser le preneur à suspendre les paiements (**Cassation, Civ 3, 15 déc. 2015, n° 14-22.754**).

2) L'obligation d'entretien

Le propriétaire doit entretenir le bien pris à bail (**art. 1719 C. civ.**).

On distingue les réparations nécessaires et quotidiennes, qui incombent au preneur. En revanche, les réparations plus conséquentes, tenant à la structure du bien.

Ici également, des clauses peuvent répartir cette obligation entre le preneur et le bailleur, mais elles sont aussi sévèrement appréhendées par les juges.



À retenir : En cas d'inexécution de l'obligation d'entretien, le preneur peut mettre en œuvre tous les mécanismes prévus à **l'article 1217 du Code civil** (refus de payer, réduction du prix, résolution de la vente, dommages-intérêts).

3) *Les obligations de garantie*

Les obligations de garantie sont posées par **les articles 1723 à 1727 du Code civil**.

a) L'obligation de garantie contre les vices cachés

Elle est prévue par **l'article 1721 du Code civil**. Le bailleur doit garantir tous les vices, y compris ceux dont il n'avait pas connaissance.

Des conditions doivent être réunies. Le vice doit être caché et empêcher l'usage, ou le diminuer si fortement que cela gêne l'usage.

En revanche, contrairement à la vente, le vice n'a pas à être nécessairement connu du bailleur, ni à être antérieur à la conclusion du contrat. Cela s'explique par le fait que le contrat de bail s'étend dans le temps et nécessite une protection dans la durée.



À retenir : Il peut exister des clauses au contrat qui limitent l'obligation du bailleur, mais elles sont invalides s'il est de mauvaise foi.



Pour aller plus loin : Voir par exemple un arrêt de cassation qui retient la responsabilité d'un bailleur pour un accident dans les parties communes, même lorsqu'il n'a pas commis de faute (**Cassation, Civ 3, 1^{er} avril 2009, n° 08-10.070**).

b) L'obligation de garantie contre l'éviction

- Du fait personnel du bailleur

Le bailleur ne doit pas causer de difficultés au preneur. Il ne faut pas qu'il nuise à l'usage paisible de son locataire.

- Du fait des tiers

Le bailleur est responsable des dommages causés par les tiers.



À retenir : On distingue les tiers qui ont un lien contractuel avec le bailleur (les autres locataires ou le concierge, par exemple), et les tiers qui n'ont pas de lien.

Dans le premier cas, le bailleur sera responsable des dommages qu'ils causent.

Dans le second cas, il sera exonéré de sa responsabilité, sauf s'il a commis une faute dans la réalisation du dommage.



Attention : La garantie d'éviction ne joue pas contre les modifications d'environnement du bien.



Exemple : Le propriétaire ne peut être tenu responsable si un chantier s'installe à côté de l'appartement loué, et cause des nuisances sonores.

La Cour de cassation est très protectrice du consommateur. Elle a par exemple constaté que le propriétaire qui a fait installer un échafaudage, en plein été, alors que les logements sont souvent vides à cette période, a une part de responsabilité dans le cambriolage de ses locataires, car il a été permis par cette installation ! (**Cassation, Civ 3, 28 fév. 1990, n° 88.14-028**)

II. L'extinction du bail

Le bail à durée déterminée se termine à la fin du terme prévu au contrat.

Le bail indéterminé peut se terminer sur demande de l'une ou l'autre des parties, à condition de respecter un délai de préavis suffisant (**art. 1736 C. civ.**).

Si le preneur manque à ses obligations, il est possible que le bail soit résolu ou résilié (par exemple, car il n'aura pas payé ses loyers).

Le bail peut également se terminer par la perte de la chose qui entraîne sa résiliation automatique.



À retenir : L'extinction du bail implique que le preneur restitue le bien. Dans certains cas litigieux, le preneur refuse de partir. Il s'engage alors une action en expulsion, qui ne peut être effectuée entre le 1^{er} novembre et le 31 mars, au nom de la trêve hivernale.