



Tous droits réservés

DROIT DES CONTRATS SPÉCIAUX

Séance 4 - La formation du bail

I.	La qualification du bail	2
A)	Le bail est un contrat personnel et exclusif.....	2
B)	Le bail est un contrat spécifique.....	3
1)	Bail et contrat d'entreprise.....	3
2)	Bail et contrat hôtelier	4
3)	Bail et louage de coffre-fort	4
II.	Les éléments constitutifs du bail.....	5
A)	Les conditions de fond	5
1)	Le consentement	5
2)	La chose.....	6
3)	La durée.....	6
4)	Le loyer	7
B)	Les conditions de forme.....	8

I. La qualification du bail

Le bail appartient à la catégorie des contrats de louage de choses, par opposition aux contrats de louage d'ouvrages (**art. 1708 C. civ.**).

Bien que le plus connu soit le bail à usage d'habitation, le bail connaît de multiples utilisations, ce qui n'a pas aidé à harmoniser son régime. Ainsi, de nombreuses règles spécifiques viennent se greffer aux règles du droit commun.



Définition : Le bail est un contrat dans lequel l'une des parties, le bailleur, met à disposition de l'autre partie, le preneur, une chose, moyennant une rémunération, et pour une durée convenue (**art. 1709 C. civ.**).

Question : Comment identifier avec précision un contrat de bail ? Quels éléments le composent ?



À retenir : Il convient de préciser que le bail sépare la propriété de la jouissance. Le bailleur reste propriétaire de son bien dont il n'a plus l'usage, qui revient au preneur.

A) Le bail est un contrat personnel et exclusif

Étant considéré que le bail sépare les prérogatives liées à la propriété, il a interrogé la jurisprudence : confère-t-il un droit réel ou un droit personnel ?



Définition : Le droit réel est celui qui donne à l'individu un pouvoir direct sur une chose.

Le droit personnel est celui qui donne à l'individu un pouvoir contre un autre individu.

C'est la Cour de cassation qui a tranché cette position dans un arrêt ancien : le bail ne transfère pas de droit réel au preneur, qui dispose juste d'un droit de jouissance (**Req, 18 mars 1861**).

En outre, le contrat de bail doit permettre au preneur une jouissance exclusive. Dès que la mise à disposition de la chose louée n'est pas exclusive, et que d'autres individus y ont accès, il ne peut s'agir d'un contrat de bail (**Cassation, Civ 3, 11 jan. 2006, n°04-19.736**).

B) Le bail est un contrat spécifique

Bien qu'il existe divers types de baux, le bail ne doit pas être confondu avec d'autres contrats qui se rapprochent de lui.

1) Bail et contrat d'entreprise



Définition : Le contrat d'entreprise est le contrat qui permet de fournir un service.

Le contrat de bail est différent du contrat d'entreprise, dans son intention : on loue un objet, ou on loue un service.

Pour faire la distinction, deux critères peuvent être utilisés : le critère de l'indépendance et le critère de l'accessoire.

Le critère de l'indépendance permet d'identifier le degré d'implication de la personne dans le contrat.



Exemple : Prenons l'exemple d'une personne qui louerait un cheval pour effectuer une balade. Si la personne est indépendante, et part seule avec l'animal, ce sera un contrat de louage (le louage de l'animal pour une durée temporaire). Si la personne n'est pas autonome, qu'elle suit le guide et ne prend pas de décision, ce sera un contrat d'entreprise (la fourniture d'une prestation : la balade à cheval).

Le critère de l'accessoire permet d'identifier le but du contrat.



Exemple : Le spectateur d'une pièce de théâtre cherche à assister à un spectacle, et non à louer une place pendant une heure. Le contrat sera donc un contrat d'entreprise.



À retenir : L'utilisation combinée de ces deux critères permet donc de déterminer facilement si l'on se trouve en présence d'un contrat de bail ou d'un contrat de service.

2) Bail et contrat hôtelier



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

À première vue, le contrat hôtelier a donc la même ambition que le contrat de bail. Il en diffère car cette mise à disposition n'est qu'un moyen dans le contrat d'hôtellerie, alors qu'elle est le but du contrat de bail.



À retenir : La Cour de cassation a retenu cette différence dans un arrêt de 1991 (Civ 1, 26 fév. 1991, n° 89-17.501). Le photographe qui bénéficie d'un hébergement dans un établissement hôtelier ne bénéficie pas d'un contrat de bail, mais d'un contrat hôtelier. La mise à disposition de la chambre était un prolongement de sa rémunération. L'intérêt était de pouvoir engager la responsabilité de l'hôtelier en cas de vol des effets personnels.

3) Bail et louage de coffre-fort

Les juges avaient parfois assimilé le contrat de louage de coffre-fort, auprès d'une banque, à un contrat de bail, puisque le preneur payait un prix contre la location d'un espace sécurisé.

La Cour de cassation a donc retenu que le contrat de louage de coffre-fort n'est pas un contrat de bail, mais un contrat de dépôt (**Com, 11 oct. 2005, n°03-10.975**).



À retenir : Ce qui justifie cette décision est l'impossibilité pour le preneur d'accéder à son coffre-fort sans le concours de la banque. Il n'y a pas de pleine jouissance du bien.

On distingue donc le contrat de bail, qui permet une jouissance libre du bien, du contrat de dépôt, qui implique une obligation de garde.

II. Les éléments constitutifs du bail

Question : Quels sont les éléments constitutifs du bail ? Quelles obligations doivent-ils respecter ?

A) Les conditions de fond

1) Le consentement

Le bailleur doit exprimer son consentement. Conclure un bail ne sera pour lui qu'un acte d'administration puisqu'il ne perd pas la propriété de son bien.

Le bail peut être conclu par un usufruitier seul (**art. 589 C. civ**), par un seul des époux propriétaires (**art. 1425 C. civ**), un indivisaire sous conditions (**art. 815-3 C. civ**).



Attention : Contrairement à la vente, il n'est pas nécessaire que le bailleur soit propriétaire du bien mis à bail. Cela semble logique, dans la mesure où il n'existe pas de droit réel pour le preneur.

Le preneur doit également exprimer son consentement, et cela sera également un acte d'administration.

Le preneur est celui qui signe le bail.

2) La chose

Le bail peut porter sur des biens meubles ou immeubles (**art. 1713 C. civ.**).

La chose doit être déterminée et être identifiée. Elle doit également exister, sauf si la chose est future (un immeuble en construction, par exemple).

Il est impossible de louer une chose consomptible, puisque par nature, le bail implique une restitution de la chose à la fin du contrat.

Les cas d'inaliénabilité légale s'appliquent également (drogue, armes, produits du corps humain).

Enfin, certains baux peuvent contenir des limitations, grâce à des clauses du contrat. Il peut par exemple être interdit d'utiliser un immeuble à usage d'habitation pour une utilisation professionnelle.

3) La durée

L'article 1709 du Code civil dispose que dans le contrat de bail, la chose est mise à disposition pendant un « certain temps ».

Le bail peut être à durée déterminée ou indéterminée. Si le bail est oral, il est par essence à durée indéterminée (**art. 1736 C. civ.**).

Les parties peuvent choisir : soit elles ont une date précise en tête, soit elles ne souhaitent pas en définir une.



Attention : Ce n'est pas parce qu'un contrat est à durée indéterminée, qu'il est infini. Les parties ne connaissent simplement pas son terme.

Si le bail est à durée déterminée, il s'éteint de plein droit à l'échéance du terme sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire (**art. 1737 C. civ**). Néanmoins, les parties peuvent renouveler le contrat, soit expressément, soit par une clause de reconduction tacite.



À retenir : Le contrat à durée déterminée ne peut excéder 99 ans, car le droit français prohibe les engagements perpétuels. La Cour de cassation l'a confirmé (**Civ 3, 27 mai 1998, n° 96-15.774**), et sanctionne ces contrats de nullité absolue (**Civ 3, 15 déc. 1999, n°98-10.430**).

Si le bail est à durée indéterminée, les parties peuvent y mettre un terme dès qu'elles le souhaitent. Il est néanmoins obligatoire de respecter un délai raisonnable de préavis.



À retenir : Un contrat de bail à durée déterminée qui aurait été reconduit deviendrait automatiquement un contrat à durée indéterminée.



Attention : Le contrat de bail qui prévoit le terme au décès du preneur est un contrat à durée déterminée : la date est celle du décès, elle est simplement inconnue à l'avance (**Cassation, Civ. 3, 10 mars 2010, n° 09-12.135**).

4) Le loyer

Le paiement du prix s'entend également des charges liées au bail, du dépôt de garantie et des frais d'agence.

Le prix doit être déterminé ou déterminable. C'est une obligation, étant considéré qu'il est la contrepartie du contrat.



À retenir : L'absence de loyer entraîne la nullité du contrat.

Il peut être révisé en cas de perte partielle de la chose (**art. 1725 C. civ.**).

Le loyer est en principe défini par les parties consensuellement. Il est généralement modifiable, car le marché de l'immobilier évolue vite. Il est souvent fait mention au contrat d'une clause d'indexation du prix.



Attention : De nombreux contrats prévoient ces clauses : électricité, forfait mobile, abonnement de vidéo à la demande... Pour autant, **la Cour de cassation** les considère comme valides, dans la mesure où ils offrent un préavis aux clients et une durée de résiliation possible. L'essentiel est de ne pas contraindre le contractant à payer s'il n'y consent pas (**Cassation, Civ 1, 30 juin 2004, n° 01-00.475**).

B) Les conditions de forme

Le bail peut être écrit ou oral (**art. 1714 C. civ.**). La seule exigence est que le consentement soit présent.

Toutefois, il est plus compliqué de rapporter la preuve d'un contrat de bail oral, d'autant que le Code civil interdit la preuve par témoins dans ce cas (**art. 1716 C. civ.**). Si le bail n'a jamais été exécuté, il est impératif qu'il ait été écrit. S'il a été exécuté, la preuve par témoins est valable (**art. 1715 C. civ.**).

La preuve du bail obéit au régime de droit commun.

Il n'est pas nécessaire que le bail soit publié.