

## Présentation de l'avant-projet de réforme du contrat de bail

Rédigées en contemplation d'une France rurale et modelées sur la matière immobilière, les dispositions que le Code civil de 1804 consacre au bail ont considérablement vieilli. Des législations spéciales les ont d'ailleurs peu à peu vidées de leur substance.

L'avant-projet modernise la matière en ouvrant le régime du contrat de location, aussi appelé bail, aux biens mobiliers comme aux choses incorporelles (voir avant-projet, art. 1712). Au plan terminologique, la Commission a finalement choisi de conserver le terme de « chose » plutôt que celui de « bien » pour désigner ce sur quoi portait la location. La première raison tient au respect de la tradition. Non pas tant par sentiment que parce que l'usage de ce mot n'a jamais soulevé de difficultés majeures, et qu'il est sage de conserver un concept paisible plutôt que d'en employer un neuf sans nécessité établie. La seconde raison est que le terme de bien renvoie à l'univers de ce sur quoi un droit réel s'exerce ou, du moins, qui figure à l'actif d'un patrimoine. Or, autant la vente s'accorde à un tel concept car elle suppose une propriété, dont elle organise le transfert, autant le bail peut concerner des choses non appropriées car il ne fait naître qu'un droit personnel. Face à une convention organisant la mise à disposition de données, on pourrait parler de location mais la « donnée » n'est pas d'évidence susceptible d'un droit réel. De même, la jouissance d'une autorisation administrative (une Licence IV, par exemple) peut être procurée via un bail, mais est-ce un « bien » ? Le fait de réserver le bail à la jouissance d'un bien aurait pu donner lieu à débat sur l'application des textes à de telles choses. Il n'a pas paru utile de le susciter, de sorte que le bail conserve vocation à s'appliquer à des objets d'une immense variété.

En dépit de cette diversité, l'opération reste toujours la même : procurer temporairement et à titre onéreux les utilités d'une chose ; ce qui explique que le locataire en fasse les fruits siens. Tenant compte de la possible complexité des contrats dont le bail est l'épine dorsale, un article général indique que le régime des prestations annexes se distribue selon leur nature. L'avant-projet dote ainsi les contrats de location de règles communes (chap. 1), tout en réservant l'originalité du bail d'immeuble (chap. 2).

**Les dispositions communes** à toutes les locations traitent de la formation du contrat (section 1), de ses effets (section 2) et de sa fin (section 3).

Les articles 1713 à 1716, consacrés à la formation du contrat, rappellent le caractère consensuel du contrat, l'exigence d'un loyer déterminé ou déterminable. Le bail peut donc être verbal, mais les règles particulières de preuve du Code Napoléon à ce sujet sont supprimées dans l'avant-projet. D'autres sont à l'inverse ajoutées, pour régler la preuve de l'état du bien loué (art. 1722); question d'une importance pratique considérable.

Les articles 1719 à 1729 portent sur les obligations du bailleur. Ils apportent de nombreuses précisions, notamment, sur l'importance de la rédaction d'un état du bien en début de contrat ou sur les garanties dues par le bailleur, notamment du fait des tiers quand il a la possibilité de les faire cesser. En revanche, l'idée de consacrer une obligation de sécurité a été repoussée, pour les mêmes raisons qu'en matière de vente.

Les articles 1730 à 1735 visent les obligations du locataire. L'obligation de restitution est expressément consacrée, aux côtés de l'obligation de payer le loyer, et de celle de jouir en personne raisonnable. Au terme de longs débats sur la nature de la garantie des vices cachés dans le bail, sur les frontières de l'obligation d'entretien rapportée à l'obligation de délivrance, il a été choisi de maintenir ces trois obligations, mais d'en préciser l'articulation.

Les articles 1736 à 1739 sont consacrés aux hypothèses de cession du contrat, de sous-location et de cession de la chose louée. Les effets de la sous-location n'ayant pu faire l'objet d'un consensus entre les membres de la commission, la proposition majoritaire est présentée avec une autre, à titre d'option ouverte à la réflexion. L'avant-projet suggère que la cession de contrat déroge au droit commun, de façon à éviter que le locataire cédant réponde par principe des obligations de son remplaçant. Enfin, l'avant-projet prévoit la généralisation de l'actuel article 1743 du Code civil à tous les contrats de location, tout en évitant, par principe là encore, que le cédant – ici le bailleur – doive répondre des obligations de qui lui succède dans les liens du bail (voir art. 1739). La cession des baux s'en trouve facilitée, ce qui paraît opportun pour des

contrats dont la circulation est, dans le cours ordinaire des choses, tendue vers l'optimisation de l'exploitation du bien.

Les articles 1740 à 1743 portent sur la fin du contrat, qui peut survenir par l'arrivée du terme, par la délivrance d'un congé en cas de contrat à durée indéterminée ou par la perte de la chose louée, à laquelle se trouve assimilée l'impossibilité définitive d'en jouir conformément à sa destination.

**Les dispositions propres aux locations d'immeubles** ont vocation à s'appliquer, à défaut de précision, à tous les baux immobiliers, indépendamment des différents statuts locatifs existants. Classiquement, elles portent notamment sur les pertes causées par des personnes que le locataire a introduites dans les lieux, ou encore sur l'incendie. Après avis de l'institut d'études juridiques du Conseil supérieur du Notariat, l'obligation de garnissement est, en revanche, abandonnée comme désuète.

Des dispositions explicitent la situation des époux ou des partenaires d'un pacte civil de solidarité en cas de séparation ou de décès.

Confirmant la jurisprudence, l'article 1753 précise la règle selon laquelle le bailleur peut exercer la même activité économique que son locataire dans l'immeuble loué.

Jean-Baptiste SEUBE et Philippe STOFFEL-MUNCK