

Textes sur le contrat de bail

TITRE VIII: DE LA LOCATION

Art. 1709. - La location, aussi dénommée bail, est le contrat par lequel le bailleur met une chose à disposition du locataire, pendant un certain temps et moyennant un certain loyer.

Art. 1710. - Le loyer consiste en une somme d'argent. Il peut être complété par la fourniture d'un bien ou d'un service. En ces cas, les règles prescrites en matière de vente ou d'entreprise s'appliquent en tant que de raison.

Art. 1711. - Le locataire fait les fruits siens, sauf clause contraire ou sous-location irrégulière.

Art. 1712. - On peut louer toutes sortes de choses qui sont dans le commerce, mobilières ou immobilières, corporelles ou incorporelles, sous réserve des dispositions particulières s'y appliquant.

Lorsque la location porte sur une chose incorporelle, et que les parties ont manqué à y adapter les modalités d'exécution du contrat, notamment quant à la délivrance, l'usage et la restitution, les règles du présent titre s'appliquent autant qu'elles sont compatibles avec la nature de la chose louée.

Chapitre 1 : Dispositions communes à toutes les locations

Section 1.- De la formation de la location

Art. 1713.- Le contrat de location est consensuel. Il est formé dès que les parties sont convenues de la chose et du loyer.

Art. 1714. – Le loyer est librement convenu entre les parties, à moins que la loi n'en dispose autrement.

Les dispositions des articles 1603 à 1607 lui sont applicables.

Art. 1715. - Le contrat de location peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée, selon les règles posées aux articles 1210 et suivants.

Art. 1716. - Quand le contrat de location est conclu avec plusieurs locataires ou plusieurs bailleurs, il n'y a de solidarité entre eux qu'autant qu'elle est convenue, à moins qu'elle ne découle de la loi ou des usages.

[Articles 1717 et 1718 : réservés]

Section 2. – Des effets de la location

Sous-section 1 – Des obligations du bailleur

Art. 1719. – Le bailleur est tenu d’assurer au locataire la jouissance paisible de la chose louée tout au long du contrat. A ce titre, il est obligé

- 1° De la délivrer ;
- 2° De l’entretenir et de la maintenir en état de servir à l’usage convenu ;
- 3° De garantir le locataire des vices de la chose ;
- 4° De garantir le locataire contre les troubles dans la jouissance de la chose.

Ces obligations peuvent être aménagées par les parties dans le respect des articles 1170 et 1171 du présent code.

1720. – Le bailleur est tenu d’exprimer clairement ce qui se rapporte aux qualités et caractéristiques de la chose qu’il loue. Dans cette mesure, les obscurités et ambiguïtés du contrat s’interprètent contre lui.

§1. – De la délivrance de la chose louée

Art. 1721. Le bailleur est tenu de mettre la chose louée à la disposition du locataire.

L’obligation de délivrance de la chose emporte celle de ses accessoires, notamment tout autre bien ou information que requiert son usage.

Art. 1722 - Le bailleur est tenu de délivrer une chose propre à servir à l’usage convenu et en bon état de réparations de toute espèce.

L’état du bien loué est dressé contradictoirement et par écrit. A défaut, le bien est présumé avoir été délivré en bon état apparent.

Art. 1723. – La délivrance s’accomplit au lieu et dans le temps que déterminent les parties.

Dans le silence du contrat, elle s’opère dans un délai raisonnable, au lieu où se trouve le bien lors de la conclusion du bail.

Art. 1724. - Les frais de la délivrance sont à la charge du bailleur.

§2. – De l’entretien et de la maintenance de la chose louée

Art. 1725. – Le bailleur entretient la chose en l’état de servir à l’usage convenu.

Art. 1725-1 – Il est tenu de toutes les mesures de remise en état devenues nécessaires au cours du contrat, hormis les mesures d’entretien courant.

Les mesures nécessitées par la survenance d’un vice relèvent de la garantie des vices.

Art. 1725-2. – Sauf stipulation contraire, les travaux prescrits par l'autorité administrative pour rendre le bien conforme à sa destination contractuelle sont à la charge du bailleur.

Art. 1725-3.- Le locataire doit souffrir tous travaux et mesures urgents, quelque inconvénient qu'ils lui causent.

Il peut néanmoins réduire le loyer à due proportion.

Si l'accomplissement de ces travaux ou mesures prive durablement le locataire de l'usage de la chose, il peut résilier unilatéralement le contrat.

§4 : De la garantie des vices de la chose louée

Art. 1726. - Le bailleur est tenu de garantir le locataire des vices, même postérieurs à la délivrance.

Sauf clause contraire, il garantit les vices apparents lors de la délivrance.

Art. 1726-1 - La chose louée est viciée lorsqu'elle est impropre à l'usage habituellement attendu d'une chose semblable ou à celui dont les parties sont spécialement convenues.

Art. 1726-2 – Le bailleur est tenu de remédier au vice et, sous réserve des articles 1245 et suivants, de réparer les dommages qui en résultent.

§5. - De la garantie des troubles

Art. 1727. – Le bailleur ne saurait, par son fait personnel, troubler la jouissance de la chose par le locataire.

Art. 1728. - Il garantit le locataire des troubles que lui cause quiconque invoque un droit limitant ou entravant la jouissance du bien, dès lors que ces troubles lui ont été dénoncés en temps utile.

Art. 1729. - Il ne le garantit pas des troubles que des tiers apportent à sa jouissance par des voies de fait.

Toutefois, la garantie reste due si le bailleur est légalement ou contractuellement en mesure de prévenir ou de faire cesser le trouble et qu'il manque fautivement à y procéder.

Sous-section 2 : Des obligations du locataire

Art. 1730. - Le locataire est tenu, dans les conditions ci-après :

1° De payer le loyer

2° D'entretenir la chose et de ne pas en jouir autrement que de raison ;

3° De restituer la chose en fin de contrat.

S'il manque à prendre possession de la chose louée dans un délai raisonnable, le bailleur peut, après mise en demeure, résilier unilatéralement le bail. Le tout sauf clause contraire.

§1. – Du paiement du loyer

Art. 1731. - Le locataire doit payer le loyer à la date et au lieu convenus.

A défaut, au terme d'usage.

A défaut d'usage, à terme échu.

§2. – De la jouissance et de l'entretien de la chose

Art. 1732. - Le locataire jouit de la chose en personne raisonnable et respecte la destination convenue ou présumée d'après les circonstances.

Art. 1733. - Il est tenu des mesures d'entretien courant, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par la force majeure ou la vétusté.

A défaut de clause contraire, les mesures d'entretien courant sont celles appelées par l'utilisation normale de la chose, et ne se rapportant ni à sa structure, ni à ses éléments essentiels.

Art. 1734. – Le locataire ne peut apporter de modifications substantielles à la chose louée sans l'autorisation du bailleur.

Sauf clause contraire, l'autorisation du bailleur emporte renonciation au droit de demander la remise en état en fin de bail.

La charge des modifications, substantielles ou non, se répartit suivant l'accord des parties. A défaut, elle incombe au locataire.

§3. – De la restitution de la chose

Art. 1735. – Lorsque le contrat prend fin, le locataire est tenu de restituer le bien à l'endroit où il a été délivré et tel qu'il l'a reçu.

Sous réserve de l'application de l'article 1730, le bailleur est en droit d'exiger la remise en état, aux frais du locataire.

Le locataire répond des dégradations et des pertes qui sont survenues pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ou qu'elles résultent de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

Sous-section 3. - Cession de contrat, sous-location et cession de la chose

Art. 1736. – Sauf stipulation contraire, le locataire peut sous-louer la chose.

La sous-location produit ses effets dans les rapports entre le locataire principal et le sous-locataire tant que celui-là conserve régulièrement la jouissance du bien.

Art. 1737. – Le bailleur dispose d'une action directe en paiement contre le sous-locataire, dans la double limite des loyers et sous-loyers dus.

La sous-location convenue en violation du bail est inopposable au bailleur.

Option 1737. - *Par le seul effet de la sous-location, le bailleur peut exercer contre le sous-locataire toute action née du contrat de sous-location, dans la double limite des droits qu'il détient contre le locataire principal et des engagements du sous-locataire à l'égard de ce dernier.*

Réciproquement, le sous-locataire peut exercer contre le bailleur toute action née du contrat de location, dans la double limite des obligations assumées par le bailleur en vertu de ce contrat et des droits que le sous-locataire tient du contrat de sous-location.

La sous-location convenue en violation du bail est inopposable au bailleur. Si le bailleur le demande, les sous-loyers lui sont versés directement par le sous-locataire.

Art. 1738. - Le locataire peut céder le contrat de location dans les conditions de l'article 1216.

Par dérogation à l'article 1216-1, la cession du contrat par le locataire libère celui-ci pour l'avenir.

La cession irrégulière est inopposable au bailleur.

Art. 1739. – La cession du bien loué emporte transfert du contrat de location au cessionnaire, dès lors qu'il a date certaine ou que le cessionnaire avait connaissance de son existence. A l'égard du locataire, le cédant est libéré pour l'avenir.

Les sûretés garantissant le paiement des loyers subsistent, sauf stipulation ou disposition contraires.

Le dépôt de garantie qu'a pu verser le locataire au bailleur initial relève des articles 2374 et suivants. Sa restitution incombe au cessionnaire, sauf stipulation contraire du bail.

Section 3. - Fin du contrat de location

Art. 1740. – Le contrat de location prend fin

1° par l'arrivée du terme ;

2° par le congé délivré en cas de contrat à durée indéterminée ;

3° par la perte de la chose louée.

Il n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur, ni par la dissolution de la personne morale, bailleresse ou locataire, emportant transmission de son patrimoine.

Art. 1741. - Le contrat de location prend fin par l'échéance du terme, sans qu'il soit nécessaire de délivrer congé.

Si le locataire reste en possession au terme de la location sans opposition du bailleur, il s'opère une tacite reconduction conformément à l'article 1215.

Sauf stipulation contraire, les sûretés données en garantie de l'exécution des obligations du locataire ne s'étendent pas aux obligations nées postérieurement au terme initialement fixé.

Art. 1742. - Lorsque le contrat est à durée indéterminée, chaque partie peut y mettre fin en délivrant à l'autre un congé dans les conditions de l'article 1211.

Art. 1743. - En cas de perte totale de la chose louée en cours d'exécution, y compris par force majeure, le contrat est caduc.

Est assimilée à la perte totale de la chose l'impossibilité absolue et définitive d'en jouir conformément à sa destination.

Il en va de même en cas de disproportion manifeste entre le coût de la remise en état et la valeur vénale de la chose.

Si, dans les mêmes circonstances, la perte n'est que partielle, le locataire peut demander une diminution proportionnelle du loyer ou la résiliation.

Il n'y a lieu à aucun dédommagement lorsque la perte totale ou partielle est due à un cas de force majeure.

Articles 1744 à 1748

Chapitre 2 : dispositions propres aux locations d'immeubles

Art. 1749. - Le locataire d'un immeuble répond des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes qu'il y a introduites à quelque titre que ce soit.

Art. 1750. - Le locataire répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve qu'il est arrivé par cas de force majeure, vice de construction, ou que l'incendie a été communiqué par un immeuble voisin.

Lorsque l'immeuble est occupé par plusieurs locataires, ils sont responsables de l'incendie, proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent. Cette présomption est écartée s'il est démontré que l'incendie a commencé dans la partie occupée par l'un d'eux, auquel cas celui-là seul est tenu, ou s'il est démontré que l'incendie n'a pas pu commencer chez certains, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

Art. 1751. - Nonobstant toute clause contraire, les époux, de même que les partenaires liés par un pacte civil de solidarité, sont réputés être cotitulaires du bail portant sur le local non professionnel leur servant de résidence principale, alors même qu'il aurait été conclu avant leur union.

En cas de divorce ou de séparation de corps des époux, ou en cas de dissolution du pacte, le juge attribue, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, le bail à l'un des époux ou des partenaires, sous réserve des droits de l'autre à une récompense ou une indemnité. Le bailleur est appelé à l'instance en cas de dissolution du pacte.

En cas de décès d'un des époux ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire survivant devient seul titulaire du contrat de bail sauf s'il y renonce expressément.

Art. 1752. - Chaque époux ou partenaire cotitulaire est personnellement lié au bailleur. Il est tenu, dans les conditions de l'article 1313, d'acquitter l'intégralité du loyer et d'exécuter les obligations résultant du bail, sauf son recours contre l'autre.

La solidarité entre les locataires ne cesse pas par l'effet de leur séparation ou du congé délivré par un seul.

Les actes faits par le bailleur à l'égard de l'un ne sont opposables à l'autre que s'ils lui ont été régulièrement notifiés.

Les actes faits par l'un des époux ou partenaire à l'égard du bailleur ne sont pas opposables à l'autre, s'il n'y a consenti.

Art. 1753.- Lorsque la location porte sur un immeuble dans lequel le preneur exerce une activité professionnelle, le seul exercice par le bailleur d'une activité identique ne trouble pas sa jouissance. Le bailleur peut de même autoriser des tiers à exercer pareille activité. Le tout sauf clause contraire.

Recommandations connexes

Sur les actuels articles 1764 à 1778 (baux ruraux) et 1800 à 1831 (bail à cheptel): il conviendrait d'exporter ces dispositions dans le Code rural. Etre vigilant au fait que de nombreux articles du C. rural renvoient aux articles du Code civil.

Il faudra reprendre dans les textes spéciaux les articles faisant référence au Code civil. Exemple, art. 6, b) de la loi du 6 juillet 1989.

Il n'y a rien dans le C. rur. sur l'actuel article 1719 al. 4 (obligation du bailleur d'assurer la permanence et qualité des plantations)