

Droit des Baux Civils

Master 2 « Droit immobilier et de la construction »

Frédérique COHET
Maître de Conférences de l'Université Panthéon-Assas Paris II
2020

Généralités

Un contrat nommé Le contrat de bail est un contrat nommé, c'est un contrat qui est spécialement régit par le Code civil aux articles 1709 à 1778. Mais c'est un contrat qui peut en plus être soumis à une réglementation complémentaire, qui relève du « droit spécial des baux » — qui pour l'essentiel est une réglementation d'ordre publique.

Le contrat de bail L'article 1709 du Code civil dispose qu'un contrat de bail est un « contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer. » Cette définition permet la qualification d'un contrat en contrat de bail et met en avant ses principales caractéristiques :

1. fourniture de la jouissance d'un bien pour une durée déterminée¹ ;
2. mise à disposition à usage exclusif² ;
3. paiement d'un loyer³.

Ce contrat est à distinguer des conventions d'hébergement et de fourniture de prestation de services contrat hôtelier ou contrat d'entreprise. Il y a beaucoup de jurisprudence à ce sujet, par exemple à propos de la location de longue durée d'une chambre d'hôtel.

Il est également à distinguer des conventions génératrices de droits réels — en particulier : bail réel solidaire, bail emphytéotique et bail à construction — car le contrat de bail est un droit **personnel**.

Le différentes catégories de baux civils Les grandes catégories de baux qui relèvent de la dénomination des « baux civils » sont :

- les baux de locaux loués nus à usage d'habitation ou mixte (évolution législative 1948, 1982, 1986, 1989, 2014, 2018) ;

1. C'est-à-dire qui ne peut pas être perpétuelle
2. Précisé par la jurisprudence Cour de Cassation civ. 3^e, 11 janvier 2006, n° 04-19736
3. À défaut : commodat ou prêt à usage. L'absence de loyer suffisamment consistant, qui ne correspond pas à la valeur locative, peut aussi conduire à l'annulation du contrat — CA Paris, 28 janvier 2016, AJDI 2016 p. 425. ; Cour de Cassation civ. 3^e, 24 mars 2015, n° 13-26291

- les baux de locaux loués meublés à usage d’habitation ;
- les baux de locaux à usage professionnel ;
- les baux ruraux ;
- les baux du secteur libre.

L’application exclusive aux baux du secteur libre Ces baux civils sont des contrats qui peuvent être exclusivement soumis aux dispositions du Code civil — non seulement le droit des contrats mais également le « droit spécial des baux » — lorsqu’ils font partis de ce que l’on appelle le « secteur libre. »

Le baux du secteur libre sont pour l’essentiels ceux listés ci-après :

- baux de résidences secondaires ;
- baux de locaux accessoires ;
- logements de fonction ⁴ ;
- baux consentis a des personnes pour leur activité économique ⁵ ;
- baux de terrains nus a usage non agricole.

Pour tous ces baux, il n’existe pas de réglementation impérative.

L’application supplétive aux baux du secteur réglementé Bon nombre de baux, qui sont soumis à des réglementations particulières, se voient appliquer les règles des baux civils, de manière supplétive.

1 Le droit commun des baux civils

Le droit commun des baux doit être appréhendé en lien avec le droit commun des contrats, puisque les baux sont des contrats.

Effet de la réforme des obligations de 2016 L’ordonnance n° 2016- 131 du 10 février 2016, réformée par la loi n° 2018-287 du 20 avril 2018 de ratification, concerne donc le droit des baux et peut influencer le régime de droit commun des baux civils. Il fut donc concerné par la polémique sur la question de savoir comment ce droit s’applique dans le temps, notamment en ce qui concerne les baux « loi de 89 ».

La question se posait notamment de savoir si ce nouveau droit s’appliquait aux contrats en cours, et plus particulièrement aux effets qui se produisent postérieurement à l’entrée de la loi nouvelle mais qui trouvent leur cause dans un contrat ou une situation qui est antérieure à celle-ci.

Après un avis de la Cour de Cassation du 16 février 2015, n° 14-70011, plaidant pour application immédiate de la loi nouvelle aux contrats en cours

4. Il pourrait paraître surprenant de qualifier ce type de contrat de bail. Ces contrats mettant à disposition un logement dans l’exercice d’une fonction ne sont pas tous qualifiés de bail (cf. **On en reparlera tout à l’heure**). Un logement de fonction peut être mis à disposition en lien étroit avec l’exercice d’une fonction et ne pas présenter les caractéristiques du contrat de bail et en conséquence ne pas pouvoir être qualifié de « bail ». Dans ce cas ce sera une convention d’occupation précaire. Tout dépendra du point de savoir si les deux parties ont entendus faire de cette convention de mise à disposition d’un logement un contrat autonome par rapport au contrat qui gouverne l’exercice des fonctions du bénéficiaire du logement. Cour de Cassation civ. 3^e, 22 juin 2017, n° 16-15743

5. Attention : il ne s’agit pas ici d’une activité commerciale ou d’une activité libérale

s'agissant des effets légaux du contrat, appuyé par un arrêt indiquant que la jurisprudence lit le droit à la lumière de « l'évolution du droit des obligations résultant de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016⁶ », la loi de ratification du 20 avril 2018 a modifié l'article 9 de l'ordonnance du 10 février 2016 en prévoyant que « les contrats conclus avant cette date demeurent soumis à la loi ancienne *y compris pour leurs effets légaux et pour les dispositions d'ordre public.* »

Cela a été logiquement confirmé par la troisième chambre civile de la Cour de Cassation dans son arrêt n° 18-20854 du 19 décembre 2019.

La loi nouvelle s'applique donc aux contrats conclus à compter du 1^{er} octobre 2016 (ou du 1^{er} octobre 2018) sauf en ce qui concerne les règles interprétatives.

Contrat d'adhésion Il s'impose un **clin d'oeil** au contrat d'adhésion qui, bien qu'existant préalablement la réforme de 2016, a été consacré par celle-ci en lui donnant une définition précise.

L'article 1110 al. 2 du Code civil stipule que « le contrat d'adhésion est celui qui comporte un ensemble de clauses non négociables, déterminées à l'avance par l'une des parties. »

Un contrat de bail peut souvent répondre à cette définition dès lors que le preneur n'est pas en mesure de discuter des clauses essentielles du contrat.

Cette catégorisation en un contrat d'adhésion n'a d'intérêt que dans le cas où il n'y a pas de réglementation d'ordre public. En effet, les conséquences à cette qualification sont inapplicables aux dispositions d'ordre public.

Cette distinction ne présente donc un intérêt que pour les baux du secteur libre. Dans ce cas, en application de l'article 1171 nouveau, qui prévoit que « dans un contrat d'adhésion, *toute clause non négociable, déterminée à l'avance par l'une des parties*, qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite », s'il y a appréciation d'un déséquilibre significatif qui ne porte ni sur l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix à la prestation, il sera possible d'écarter les clauses incriminées.

On notera que le champ d'application de cet article 1171 est limité car il ne s'appliquera que là où il n'y a pas d'autre réglementation pouvant gérer les rapports entre les parties.

En effet, l'article 1105 nouveau rappelle que le spécial déroge au général, et permet de considérer que dans les rapports entre un professionnel bailleur et un particulier locataire c'est le droit de la consommation qui s'appliquera, et donc les dispositions propres à celui-ci concernant la lésion⁷, ou qu'entre professionnels c'est le code de la concurrence qui trouvera à s'appliquer⁸.

6. Cour de Cassation chambre mixte, 24 février 2017, n° 15-20411

7. Article L. 212-1 du Code de la consommation issu de l'ordonnance du 14 mars 2016

8. Le plus simple est de faire déclarer à chaque partie qu'elle a été en mesure de négocier les termes du contrat et permettre ainsi d'éviter tout débat quant à la qualification du contrat en contrat d'adhésion soumis à l'article 1171 nouveau du Code civil.

Un exemple d'application possible du texte est donné par Cour de Cassation civ. 3^e, 17 décembre 2015, n° 14-25523 : « la clause qui fait peser sur le locataire la quasi totalité des dépenses incombant normalement au bailleur et dispense sans contrepartie le bailleur de toute participation aux charges qui lui incombent normalement en sa qualité de propriétaire, a pour effet de créer, au détriment du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat. »

« les contrats, qu'ils aient ou non une dénomination propre, sont soumis à des règles générales, qui sont l'objet du présent sous titre. Les règles particulières à certains contrats sont établies dans les dispositions propres à chacun d'eux. Les règles générales s'appliquent sous réserve de ces règles particulières. »

1.1 Formation du contrat de bail

Elle est soumise au droit commun des contrats⁹ mais doit également respecter des exigences qui propres au contrat de bail.

Ces exigences propres concernent tout autant les parties que l'objet de leurs obligations¹⁰, qui doit être licite et certain.

1.1.1 Les parties au contrat

Consentement Comme pour tout contrat, il est indispensable que chaque partie aie pu exprimer un consentement éclairé.

Objet Le consentement doit se rencontrer relativement à la chose louée : quel bien est mis à la disposition du locataire par le bailleur ? Il faut que cet objet soit déterminé, sa durée doit être précisée¹¹ ainsi que la contre-partie du locataire c'est-à-dire le loyer.

Caractéristiques Le consentement doit exister et être exempt de vices, notamment :

- erreur sur la personne — puisque le contrat est conclu *intuitus personae*,
- réticence dolosive comme une situation du locataire falsifiée — faux bulletins de paie,
- le vice de violence¹², en particulier lorsque l'un des cocontractant est en situation de dépendance de l'autre par ailleurs (ex. travail).

Forme du consentement Le consentement peut être exprimé librement, le contrat de bail est un contrat par nature consensuel¹³ : l'écrit n'est pas indispensable à la validité mais il est exigé à titre de preuve.

Il existe cependant une petite exception concernant les baux de plus de 12 ans, dont l'article 710-1 du Code civil exige la publication à la publicité foncière

Depuis la loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014, qui a réformé la loi de 89, la solution est applicable pour les dispositions non prévues dans les contrats types au contenu impératif, sous réserve que le contrat soit entre deux particuliers.

9. Articles 1101 et suivants du Code civil

10. Ce que l'on appelle depuis l'ordonnance : le contenu du contrat

11. Il s'agit ici de définir cette durée, qui peut être « indéterminée. » Exception pour le bail judiciaire en cas de divorce : la durée est fixée par le juge.

12. Le nouvel article 1143 du Code civil précise :

« Il y a également violence lorsqu'une partie abusant de l'état de dépendance dans lequel se trouve son cocontractant *à son égard* obtient de lui un engagement qu'il n'aurait pas souscrit en l'absence d'une telle contrainte et en tire un avantage manifestement excessif »

13. Article 1714 du Code civil

— ce qui suppose l'existence d'un acte authentique. A défaut il y a inopposabilité aux tiers pour la période excédant les 12 ans¹⁴.

Preuve du bail verbal

Existence du consentement *La preuve de l'existence même du contrat de bail se fera différemment selon que le contrat a reçu un début d'exécution ou non. Si le bail a reçu un début d'exécution, on pourra apporter la preuve de son existence par tout moyen. Cela peut être par le biais de quittance, par témoignage, par échange de courriel, etc. La jurisprudence est relativement exigeante s'agissant de cette preuve, et il a été jugé que le simple fait que des virements aient été fait ne suffisent pas à caractériser l'existence d'un contrat de bail¹⁵. Si le bail n'a pas reçu de début d'exécution, la preuve par serment déféré à celui qui nie le bail¹⁶ est le seul moyen admis par le Code civil pour établir l'existence du bail. La preuve du commencement d'exécution peut, par contre, être établie par tous moyens.*

Montant du loyer *Lorsque le bail a reçu un début d'exécution la preuve du montant du loyer se fait uniquement par quittances, serment du bailleur ou estimation par expert. Ces règles sont d'ordre public, et le juge ne peut fixer le loyer en fonction d'autres éléments.*

Durée *En l'absence d'écrit, il est considéré que le bail est à durée indéterminée¹⁷ — en l'absence de règles d'ordre public contraires¹⁸.*

L'absence d'écrit présente un inconvénient majeur en ce sens qu'elle ne permet pas de prévoir des clauses d'aménagements des obligations réciproques des parties. Par exemple, s'il n'y a pas de bail écrit, il ne sera pas possible d'envisager de révision du loyer — peu importe que le bail soit soumis à une réglementation d'ordre public ou non.

Capacité *S'agissant de la capacité, on retrouve bien évidemment le droit commun : toute partie doit être capable de conclure un contrat, et donc capacité d'exercice et capacité de jouissance.*

Cette question de la capacité présente des particularités tant pour le bailleur que pour le preneur.

Capacité du bailleur *Par nature, le bail est un acte d'administration¹⁹, mais ce principe souffre d'exception et un bail sera considéré comme un acte de disposition si sa durée supérieure à 9 ans ou s'il s'agit d'un bail rural ou commercial. En effet, dans ces deux dernières hypothèses, on a considéré que les obligations qui incombent au bailleurs sont tellement lourdes — il doit maintenir le locataire en jouissance tant que celui remplit ses obligations.*

14. Cour de Cassation civ. 3^e, 7 mars 2007, n° 05-10794

15. CA Paris, 11 mai 2007 : un local mis à disposition par une grand-mère à son petit-fils, en l'absence de quittance de loyer et considérant que les transferts financiers pouvaient être expliqués par d'autres raisons.

16. Article 1715 du Code civil

17. Avec l'inconvénient déjà évoqué de la possibilité pour chacune des parties de mettre fin au contrat à tout moment, sous réserve d'un préavis raisonnable.

18. Par exemple : un bail soumis à la loi de 89 sera d'une durée de trois ans ou de six ans, suivant la qualité du bailleur.

19. Mais l'article 504 du Code civil encadre les baux consentis par le tuteur

Capacité du preneur Du coté du preneur, c'est également un acte d'administration — sans difficulté particulière.

On relève toutefois certaines incapacités de jouissance lorsque le preneur est dans certaines situations — en vue de protéger le bailleur — par exemple :

- l'article 508 du Code civil interdit au tuteur de devenir locataire des biens de son pupille — sauf à obtenir une autorisation préalable du juge ou du conseil de famille ;
- l'article L. 116-4 du Code de l'action sociale et des familles frappe d'une incapacité de prendre à bail le personnel des établissements qui reçoivent des personnes âgées ou d'un trouble psychiatrique les biens des ses personnes.

Pouvoir

Pouvoir du bailleur Le bailleur doit avoir le pouvoir de conclure le contrat de bail, ce qui suppose au minimum qu'il ait la jouissance du bien objet du contrat de bail : soit qu'il en soit le propriétaire, soit qu'il en ait l'usufruit, soit parce qu'il s'est vu reconnaître un droit de jouissance avec la faculté de sous-location.

1. Le **bailleur non propriétaire** n'est autorisé à conclure un contrat de bail qui pourra être opposé au propriétaire que dans la mesure cela lui est autorisé. L'article 1717 du Code civil pose le principe de la faculté de sous-location, sous réserve que cette faculté n'ait pas été interdite — soit par la réglementation, soit par la convention entre les parties.

Lorsque la sous-location est interdite, soit par la loi soit par la convention entre les parties, et qu'elle a quand même lieu, cela permet au bailleur d'agir en résiliation, car la sous-location constitue alors une faute de la part du preneur. La question du sort des loyers perçu par le preneur dans ce cas et plus largement le sort des fruits a été reposée assez largement ces dernières années avec l'essor des plateformes Internet de location saisonnière. Il a été ainsi jugé que le bailleur propriétaire qui avait découvert que son locataire avait sous-loué via Airbnb pouvait réclamer la restitution des sous-loyers²⁰.

Par ailleurs, la location de la chose d'autrui constitue une infraction pénale. L'article 313-6-1 du Code pénal prévoit en effet que :

« Le fait de mettre à disposition d'un tiers, en vue qu'il y établisse son habitation moyennant le versement d'une contribution ou la fourniture de tout avantage en nature, un bien immobilier appartenant à autrui, sans être en mesure de justifier de l'autorisation du propriétaire ou de celle du titulaire du droit d'usage de ce bien, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. »

2. Lorsque le droit de propriété est démembré, le nu-propriétaire ne peut revêtir la qualité de bailleur, puisqu'il ne dispose plus de la jouissance du bien et ne peut donc la conférer à qui que ce soit, et seul l'usufruitier peut donner le bien à bail. L'article 595 du Code civil pose expressément le principe de la liberté pour le **bailleur usufruitier** de donner à bail.

20. Cour de Cassation troisième chambre civile, 12 septembre 2019, n° 18- 20727

Il peut cependant arriver que les particularités d'un contrat de bail imposent l'intervention du nu-propiétaire, en particulier en ce qui concerne les baux ruraux et les baux commerciaux.

- (a) Les baux ruraux et commerciaux nécessitent l'accord préalable du nu-propiétaire — ou à défaut, dans le cas où le refus du propriétaire ne serait pas justifié, par autorisation judiciaire²¹ — à peine de nullité. L'objet est ici encore une fois de protéger le nu-propiétaire des conséquences de la protection particulière dont bénéficient les locataires de ces types de baux et notamment la quasi impossibilité pour le nu-propiétaire de mettre fin à ce contrat de bail.
- (b) Pour les autres baux, la question de la liberté pour l'usufruitier de donner à bail dépend de la durée du contrat envisagé :
 - Lorsque la durée du bail est de plus de **9 ans** l'autorisation du nu-propiétaire est requise pour que le bail lui soit opposable au moment de la reconstitution de la pleine propriété. A défaut, l'article 595 al. 2 du Code civil prévoit que le bail ne lui sera opposable que pour la période de 9 ans en cours au jour de la fin de l'usufruit.
 - Lorsque le bail est d'une durée au plus égale à 9 ans, ce bail est opposable au nu-propiétaire sans accord préalable sauf²² :
 - bail rural conclu ou renouvelé plus de 3 ans avant expiration du bail courant ;
 - bail d'habitation conclu ou renouvelé plus de 2 ans avant expiration du bail courant.
- 3. Lorsque l'on a une indivision, les indivisaires sont en principes soumis à la règle de l'unanimité. Il y a des exceptions, et l'article 815-3 du Code civil prévoit notamment qu'un ou plusieurs indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent accomplir des actes d'administration sans avoir besoin de l'accord des autres indivisaires. Cette règle ne s'impose qu'en absence de mandat, qui peut être tacite²³ Concernant le **bailleur indivisaire**,
 - **A défaut de convention d'indivision** en conjonction des articles 1873-1 et suivants du Code civil et de l'article 815-3 du Code civil, une décision à la majorité des $\frac{2}{3}$ des droits indivis est possible s'il s'agit d'un acte d'administration.
Cependant les autres indivisaires doivent être informés, à peine d'opposabilité du bail.
 - **Si acte de disposition** Il y a nécessité d'une décision unanime, la théorie du mandat tacite ne pouvant trouver alors à s'appliquer. Il est bien sûr possible de disposer d'un mandant spécial (écrit).
L'article 815-5-1 du Code civil permet à un, ou plusieurs, indivisaire qui détient $\frac{2}{3}$ des droits indivis de conclure un contrat relevant des actes de dispositions, à condition du respect d'une procédure requérant une convention notarié et une homologation par le juge. En

21. Article 595 al. 4 du Code civil

22. Ces cas s'apparentent à des cas de fraude.

23. La jurisprudence a reconnu qu'un indivisaire qui a agi au vu et au su des autres indivisaires a reçu de manière tacite un mandat.

pratique, de part sa lourdeur, cette procédure est peu utilisée, d'autant qu'il existe la possibilité de saisir le juge directement en cas de refus ou de silence des autres indivisaires (Cf. 3).

- **En présence d'un indivisaire hors d'état de manifester sa volonté** une habilitation judiciaire possible aux termes des articles 815-4. et 815-5 du Code civil.

Un bail consenti par un indivisaire sans l'accord des autres est inopposable et non pas nul²⁴.

L'indivision bailleresse. Une indivision n'a pas de personnalité juridique. Le bail conclu au nom d'une indivision, dépourvue de personnalité juridique, est nul de nullité absolue.

Un co-indivisaire peut se faire consentir un bail sur la chose indivise — à distinguer du droit de jouissance exclusif qui oblige au versement d'une indemnité à l'indivision²⁵.

Dans ce cas un écrit s'impose pour éviter toutes les difficultés que cette situation engendre en matière de preuve.

Lorsque l'indivision est organisée, le gérant dispose des pouvoirs attribués à chaque époux sur les biens communs²⁶.

Cass. civ. 3^e, 16 mars 2017, n° 16-13063

4. Bailleur marié : art. 1425 CC

Si l'immeuble est un bien propre liberté sauf art 215 al 3 CC

Si l'immeuble est un bien commun

- art 1425 CC accord des deux époux pour baux ruraux et commerciaux
- art 595 CC pour les autres baux cf usufruitier

Saisie immobilière et bail

Principe art L 312 4 CPCE « Les baux consentis par le débiteur après l'acte de saisie sont, quelle que soit leur durée, inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen »

Civ 2 27 févr 2020 n 18 19174 « la délivrance d'un commandement valant saisie immobilière n'interdit pas la conclusion d'un bail ou la reconduction tacite d'un bail antérieurement conclu, et que le bail, même conclu après la publication d'un tel commandement est opposable à l'adjudicataire qui en a eu connaissance avant l'adjudication »

cf art 1743 C civ

Pouvoirs du preneur Acte d'administration

co titularité art 1751 CC

colocation qualité de locataire de chacun des co preneurs définition du bail loi ALUR du 24 mars 2014 art 8 nouv Loi du 6 07 1989 « location d'un même

24. C'est le cas d'un bail de la chose d'autrui

25. Article 815-9 al. 2 du Code civil

26. article 1873-6 du Code civil

logement par plusieurs locataires constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur »

Colocation Solidarité des co locataires si clause en ce sens

Limite loi 6 07 1989 en cas de congé libération immédiate si nouveau locataire ou dans les 6 mois en l'absence de nouveau locataire en présence d'une clause de solidarité

1.1.2 Le contenu du contrat de bail

Détermination du bien loué

Bien objet du bail Tout ou partie de la propriété d'un immeuble (emplacement de stationnement local couvert

Limites :

- bien du domaine public
- droits réels ayant un caractère personnel (droit d'usage et d'habitation art. 631 CC)
- immeuble insalubres ou indécents , immeubles divisés : L 111 6 1 CCH et s. + L 634 1 et s. CCH + L 1331 22 et s. CSP

L'indivisibilité de la chose objet du bail cesse à son expiration

Biens meubles objet du contrat de location immobilière indivisibilité

Bien objet du bail division

Interdiction de divisions de locaux indécents cf L 111 6 1 CCH

Une autorisation de travaux en vue de créer plusieurs locaux d'habitation peut être imposée par décision de l'EPCI ou du CM dans les zones d'habitat dégradé contrôle des normes de décence cf L 111 6 1 1 CCH) et dans les zones U ou AU contrôle des proportions et tailles de logement cf PLU cf L 111 6 1 2 CCH)

Autorisation de division procédure art. L 111 6 1 3 CCH :

- *Demande suivant formes fixées par arrêté*
- *Décision notifiée dans les 15 jours de la réception de la demande Le défaut de réponse dans le délai de quinze jours vaut autorisation*
- *Le défaut d'autorisation de division est sans effet sur le bail*
- *Préfet peut ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans le montant maximal de cette amende est porté à 25 000 au profit de l'ANAH*

Déclaration de mise en location Zones délimitées par l'EPCI ou le CM (art L 634 1 CCH)

Délimitation des catégories et caractéristiques des logements concernés

Déclaration dans les 15 jours suivant la conclusion du contrat de location (cf arrêté du 27 mars 2017

Déclaration renouvelée à chaque nouvelle mise en location

L'absence de déclaration est sans effet sur le bail

Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location

Sanction du non respect de l'obligation de déclaration Amende au plus égale à 5 000 le produit en est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat

L'amende prononcée par le Préfet est proportionnée à la gravité des manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements

Autorisation de mise en location art. L635 1 et s. CCH

L'EPCI ou la CM peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé suivant modalités fixées par délibération

L'autorisation peut être refusée ou soumise à conditions lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique (prescription de travaux)

Délai d'instruction 1 mois Le défaut de réponse vaut autorisation préalable de mise en location

L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location

Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation

Sanction

Amende au plus égale à 5 000 En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans le montant maximal de cette amende est porté à 15 000

L'amende prononcée par le Préfet profite à l'ANAH

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements

Fixation du loyer Prix du bail à distinguer des charges accessoires

Prix déterminé ou déterminable et sérieux (non vil)

Loyer en nature possible limites

Encadrement des loyers pour les locaux à usage d'habitation (L 6 07 1989 art 17 à 18 Art 18)

Indexation (L 112 1 et s. CMF)

Durée du bail Principe liberté bail à durée déterminée ou indéterminée

Limite art 1709 CC prohibition des baux perpétuels (NA)(cf art 1210 CC)

Reconduction tacite ou renouvellement poursuite du bail qui devient à durée indéterminée sauf statut particulier cf art 1214 et 1215 CC) à distinguer de la prorogation cf art 1213 CC)

1.2 Exécution du contrat de bail

Articles 1719 et s. CC

Règles supplétives tant droits et obligations du preneur que du bailleur

1.2.1 Droits et obligations du preneur

article 1728 CC

1. Droits et obligations inhérentes à l'usage du bien
 - Droit d'user de la chose louée raisonnablement
 - Obligation d'utiliser le bien conformément à sa destination
2. Obligations financières
3. Obligation aux réparations locatives et obligation de restitution

Droits et obligations inhérentes à l'usage du bien

Jouissance raisonnable Abus de jouissance fait d'user de la chose louée dans des conditions anormales ou excessives emportant une dépréciation de la chose ou une gêne pour le bailleur ou les tiers

Le preneur est responsable des pertes et dégradations survenant pendant la durée du bail (art 1732 CCC) de son fait et de celui des « personne de sa maison ou de ses sous locataires » (art 1735 CC)

Présence d'animaux article 10 loi n 70 598 du 9 07 1970

Respect de la destination du bien loué Pas de changement de destination sans accord du bailleur

Si destination mixte simple faculté

Domiciliation des entreprises L 123 10 et L 123 11 du C comm n'entraîne pas de changement d'affectation des lieux loués

Obligations financières

Loyer Paiement des loyers

- Modalités (époque, lieu)
 - époque suivant les usages
 - Lieu
 - Principe art 1342 6 CC loyer quérable
 - Si loyer stipulé portable le bailleur n'a pas à en réclamer le paiement
- Rétention du loyer cause de résiliation du bail sauf impossibilité totale d'utiliser les lieux (exception d'inexécution)

Retard générateur d'intérêts cf art 1344 1 CC

Rétention des loyers jurisprudence Le locataire qui suspend le paiement de ses loyers sans, préalablement, demander en justice l'autorisation de les consigner ne peut pas opposer au bailleur l'exception d'inexécution, même si celui ci ne remplit pas ses obligations

Le locataire encourt la résiliation de son bail s'il retient le loyer Cass 3 e civ 13 7 2010 n 09 67999

Seule exception : impossibilité absolue d'utiliser les lieux (Cass. 3e civ. 5 10 2017 n 16 19614)

Charges Détermination conventionnelle sauf règles impératives
Modalités cf loyer
Régularisation suivant prévision du bail sauf bail Loi de 1989

Garanties des obligations du preneur Dépôt de garantie (limitation Loi de 1989 Débiteur de la restitution)

Privilège mobilier art 2332 1 CC sur les meubles garnissant les lieux loués même s'ils n'appartiennent pas au locataire rendu efficace par l'obligation de garnissement cf art 1752 CC

Cautionnement non étendu aux obligations résultant de la prorogation du bail (art 1740 CC)

Assurance

Portée de la clause de solidarité Civ . 3 ème , 12 janv. 2017 n 16 10324

Tous les copreneurs solidaires sont tenus au paiement des loyers et des charges jusqu'à l'extinction du bail, quelle que soit leur situation personnelle

La solidarité ne s'étend pas aux indemnités d'occupation, faute de stipulation expresse en ce sens

Obligation aux réparations locatives En cours de bail et jusqu'à la remise des clés entretenir la chose louée et effectuer les réparations locatives qui s'imposent (art 1720 1754 1755 CC pour les baux L 89 liste limitative D n 87 712 du 26 08 1987)

Cas particulier des travaux d'économie d'énergie (L 1989 art 23 1 participation maximale imputable au locataire 50 du montant des travaux bénéficiant au preneur et justifiés Décret n 2009 1439 du 23 11 2009)

Exonération de l'obligation pour les réparations liés à la vétusté ou la force majeure (art 1755 CC)

Sanction en fin de bail sauf si inexécution des travaux de nature à nuire à la chose louée résiliation

Obligation de restitution Remise des clés

Lieux libérés de tous les meubles appartenant au locataire

- Remise en état initial des lieux loués (art 555 CC inapplicable constructions ou plantations sur le terrain du bailleur Civ 3 1 er juin 2010 n 08 21254)
- Vétusté à apprécier
- Incidence de l'absence d'état des lieux (art 1731 CC présomption de remise d'un bien en bon état de réparation)

1.2.2 Droits et obligations du bailleur

1. Obligation de délivrance
2. Obligation d'entretien
3. Obligation de garantie

Obligation de délivrance

Obligation d'information Obligation à contenu variable suivant le bien objet du bail

- Bail soumis à la loi du 6/07/1989 : art. 3 1 et 3 3 de la loi
 - surface habitable
 - DDT : ERNMT, DPE, CREP, état amiante (cf. décret) et état des installations intérieures de gaz et d'électricité
 - Notice d'information Arrêté du 29 mai 2015
 - Un document comportant l'indication claire et précise des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports prévu à l'article L. 112 6 du code de l'urbanisme (C. u r b a rt L. 112 11 au 1 er juin 2020)
- Bail à usage d'habitation : DDT, logement décent
- Locaux à usage professionnel de plus de 2000 m² : annexe environnementale (L 125 9 1 CE) + amiante
- Locaux à usage professionnel de moins de 2000 m² : DPE + ERNMT + amiante

Obligation de délivrance d'une chose conforme aux prévisions des parties Délivrance conforme aux prévisions des parties local principal et accessoires

Délivrance suivant les délais convenus

Logement décent (art 1719 CC)

Délivrance en bon état de réparation de toutes espèces (art 1720 CC) pas de distinction entre les réparations locatives et les grosses réparations

Obligation d'entretien Toutes réparations autres que locatives (grosses réparations vétusté

Limite : art. 1722 CC : destruction du bien

- destruction totale par cas fortuit bail résilié de plein droit sans dédommagement du preneur Si faute de l'une des parties résiliation du bail cf 1741 CC dommages intérêts
- destruction partielle option du preneur résiliation du bail ou diminution du loyer

Limites conventionnelles texte supplétif

Obligation de garantie Garantie des vices et défauts art 1721 CC

- objet tous vices ou défauts empêchant l'usage de la chose louée interprétation large dès que le vice occasionne un inconvénient sérieux au preneur garantie qui concerne tant la chose louée que ses accessoires
- sanction résiliation du bail ou réduction du loyer dommages intérêts

Garantie d'éviction du fait personnel du bailleur (art 1719 CC) troubles de droit comme de fait

Garantie d'éviction du fait des tiers (art 1727 CC) troubles de droit

Faculté de remplacement Nouvel article 1222 du code civil

Après mise en demeure, le créancier peut, dans un délai et à un coût raisonnables, faire exécuter lui même l'obligation ou, sur autorisation préalable du juge, détruire ce qui a été fait en violation de celle ci Il peut demander au débiteur le remboursement des sommes engagées à cette fin

Il peut aussi demander en justice que le débiteur avance les sommes nécessaires à cette exécution ou à cette destruction

Inexécution et réduction du prix Art 1217 nouveau le créancier insatisfait peut « obtenir une réduction du prix »

Art 1223 nouveau al 1 « En cas d'exécution imparfaite de la prestation, le créancier peut, après mise en demeure et s'il n'a pas encore payé tout ou partie de la prestation, notifier dans les meilleurs délais au débiteur sa décision d'en réduire de manière proportionnelle le prix L'acceptation par le débiteur de la décision de réduction de prix du créancier doit être rédigée par écrit »

Art 1223 nouveau al 2 « Si le créancier a déjà payé, à défaut d'accord entre les parties, il peut demander au juge la réduction de prix »

1.3 Incidents contractuels

1. Extinction du bail art 1741 résiliation arrivée du terme (art 1741 perte de la chose, confusion des qualités de preneur et de propriétaire
2. Décès d'une partie
3. Vente du bien loué
4. Cession de bail

1.3.1 Extinction du bail

Perte de la chose louée Art. 1722 C. civ.

En cas de perte totale, le bail est résilié de plein droit à la demande de l'une ou l'autre des parties sans que le juge ait de pouvoir d'appréciation

En cas de perte partielle, seul le locataire, qui bénéficie d'une option, peut demander la résiliation Cass 3 e civ 1 2 1995 n 92 21 376

Question comment caractériser la perte totale

Cass civ 3 ème 8 mars 2018 n 17 11439 Article 1722 C civ doit être assimilée à la destruction en totalité de la chose louée l'impossibilité absolue et définitive d'en user conformément à sa destination ou la nécessité d'effectuer des travaux dont le coût excède sa valeur => permet au bailleur d'échapper à l'obligation de remise en état

1.3.2 Décès d'une partie

Principe absence d'incidence (art 1742 CC) transmission aux héritiers

En droit commun, le décès du preneur entraîne la ... intuitu personae

Dans les baux spécifique il est possible que la loi ne permette pas la transmission

Exceptions convention contraire, renonciation du bénéficiaire de la transmission, bail loi de 1948 pour les descendants majeurs du locataire

Transmission du bail Portée de la règle toute transmission à titre gratuit ou onéreux y compris vente par adjudication – Date certaine nécessaire A défaut connaissance du bail par acquéreur ou acceptation de poursuivre en connaissance de cause – Acquéreur subrogé sans rétroactivité dans les droits et obligations du vendeur à l'égard du locataire et de sa caution sauf clause contraire (Ass Plén 6 dec 2004 – Sort du dépôt de garantie cas particulier L 1989 – Clause dérogatoire valable sauf règles d'ordre publique

1.3.3 La vente du bien loué

lorsque le bailleur . le Code civil nous indique que cela n'a pas de perturbation, le contrat s'impose au nouveau propriétaire à la condition que le bail soit authentique ou de date certaine.

La jurisprudence est allée au-delà dès lors que l'acquéreur avait connaissance ...

Le contrat de bail est ainsi couramment joint à l'acte de vente ...

Le nouveau propriétaire devient tenu des toutes les nouvelles à compter du transfert de pro. Ce ne sont que les fautes commises à compter du ...

Vente du bien loué L. 1989 Limitation du droit pour l'acquéreur d'un bien acquis loué de donner congé Limitation variable suivant motif de congé

- Congé pour vente trois ans au moins après la date d'acquisition
- Congé pour reprise 2 ans au moins après l'acquisition

Droit de préemption du locataire Droit de préemption conventionnel pacte de préférence

Droit de préemption légal.

- vente après division
- vente en bloc
- congé donné pour vendre

Droit de préemption art. 10 L. 31 déc. 1975

- Locaux concernés locaux à usage d'habitation ou à usage mixte effectivement occupés par le locataire à usage d'habitation quel que soit le bail conclu local principal et locaux accessoires si vente du local principal et accessoire
- Locaux vendus en bloc ou séparément (à distinguer d'une vente d'un bâtiment dans son entier ou de la totalité des locaux à usage d'habitation ou mixte
- locaux issus d'une première division d'un immeuble entier ou d'une subdivision

Nature des droits cédés pleine propriété (Quid si démembrement de propriété ou droits sociaux d'une société d'attribution

Opérations concernées première vente consécutive à la division de l'immeuble par lots ou à la subdivision de tout ou partie de l'immeuble par lots (à distinguer d'une simple division parcellaire

Si 1^{re} vente anéantie (résolution ou annulation) considérée comme jamais intervenue

Cas d'exclusion du droit de préemption du locataire Vente à un parent ou allié jusqu'au 4 inclus interprétation stricte exclusion du cas d'une vente à société d'un seul associé parent ou allié jusqu'au 4 degré

Vente de l'immeuble dans son entier ou ensemble des lots à usage d'habitation ou mixte si première vente de l'immeuble entier puis deuxième vente après division droit de préemption

Exclusion des opérations de partage et opérations ne constituant pas une vente au sens strict (ex mutation ATG, apport en société)

Titulaires du droit de préemption Chaque co preneurs et co titulaire du bail (art 1751 CC) ou occupants de bonne foi

Le droit de préemption ne profit qu'au titulaire qui occupe effectivement les lieux loués exclut les personnes morales et les locataires ayant consenti une sous location totale

Droit à préemption individuel chaque titulaire doit être traité comme s'il était seul la renonciation de l'un est inopposable aux autres notification à chacun

Mise en oeuvre du droit de préemption Notification d'une offre au locataire (LRAR, acte d'huissier ou ou la remise en main propre contre récépissé ou émargement (CP C , art. 667)667)(sanction : NR de la

Contenu :

- indication du prix (hors commission d'agence Civ 3 17 déc 2008 n 07 15943 et des conditions de la vente tous éléments pouvant déterminer le consentement du locataire
- reproduction des 5 premiers alinéa de l'article 10 L 1975 si pluralité de locataires § 1 et 2 art 4 D du 30 06 1977

Notification de l'offre au locataire Auteur propriétaire cas particulier des indivisions et propriété démembrée à considérer ou mandataire disposant d'un mandat spécial acte de disposition)

Destinataire chaque titulaire du bail ou occupants de bonne foi Si locataire sous tutelle notification à son représentant légal (D 1977 art 6 Notification opposable au conjoint si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur

Durée de validité 2 mois à compter de sa réception délai décompté pour chaque locataire délai préfix

Forme et effets de l'acceptation de l'offre Forme LRAR ou forme de portée équivalente

Délai 2 mois de la réception de la notification

Destinataire personne émettrice de l'offre

Contenu acceptation sans équivoque et sans réserve (à défaut refus possibilité d'indiquer que l'acceptation est subordonnée à l'obtention d'un prêt

Conséquences réalisation de la vente dans les 2 ou 4 mois si prêt) A défaut nullité de l'acceptation du locataire

Forme et effets de la renonciation à l'offre Forme manifestation expresse de volonté ou écoulement du délai de 2 mois sans manifestation de volonté ou de 2 4 mois sans réalisation de la vente Ne prive pas le locataire de son droit au bail

Effets la loi ALUR du 24 mars 2014 information de la commune du lieu de situation du bien titulaire d'un droit de priorité disposition déclarée inconstitutionnelle au 11 01 C Const 9 janv 2018 n 2017 683 QPC

En l'absence de préemption Le vendeur peut vendre son bien occupé à la personne de son choix aux conditions indiquées dans la notification faite au locataire

Si vente à des conditions plus avantageuses nouvelle purge du droit de préemption selon les mêmes règles mais avec un délai d'acceptation réduit à 1 mois

Sanction du non respect de la procédure nullité de la vente

Droit de préemption du locataire en cas de vente par adjudication art. 10 II Loi 1975 Information du locataire et convocation à l'adjudication cf formes supra, 1 mois au moins avant la date de l'adjudication (D n 77 742 du 30 06 1977 art 7)

Notification du jugement d'adjudication entre le 10 et le 15 jour suivant l'adjudication surenchère possible)

Sanction à défaut de convocation régulière le locataire dispose d'un droit de substitution dans le mois de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication sauf si adjudication au profit d'un indivisaire

Droit de préemption du locataire et vente en bloc art. 10 1 L. 1975 Introduit par la loi Aurillac du 13 juin 2006

Opérations concernées vente d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte en totalité et en une seule fois et vente de la totalité des parts ou actions d'une société d'attribution détenant un tel immeuble

Conditions cumulatives de l'ouverture du droit de préemption du locataire :

- immeuble comportant plus de 5 logements Loi ALUR)
- acquéreur ne s'engageant pas à proroger les baux en cours pour 6 ans à compter de l'acte authentique de vente (engagement à insérer dans l'acte à peine de nullité de la vente

Exceptions au droit de préemption du locataire art. 10 1 L. 1975 Préalablement à la vente le bailleur communique au maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble le prix et les conditions de vente si DPU la DIA remplace cette notification) Permet à la commune de mettre en oeuvre son droit de préemption de l'article L 210 2 C urb

Notification au locataire cf conditions de forme de l'art 10 L 1975 (prix du logement concerné et prix de vente global reproduction des termes de l'article 10 1 I A L 1975 à peine de nullité documents DT et projet de règlement de copropriété si plus de 10 logements informations imposées par accords de 1998 2005

Suites de la notification Offre de vente valable 4 mois à compter de sa réception

Silence gardé par le locataire refus

Si acceptation vente doit être réalisée dans les 2 mois de l'acceptation ou dans les 4 mois si recours à un prêt L'immeuble est alors soumis au régime de la copropriété

Si refus vente ne peut se faire à des conditions plus avantageuses sauf purge d'un nouveau droit de préemption délai réduit à un mois pour l'acceptation

Accords collectifs 2 accords collectifs se sont succédés 9 juin 1998 et 16 mars 2005

applicables en cas de mise en vente d'un immeuble de plus de 10 logements avec ou sans congé lorsque le bailleur est une personne morale cf art 41 ter L 23 12 1986 sauf SCI entre parents et alliés jusqu'au 4 degré inclus

obligation d'information spécifique des locataires (sanction nullité

Congé donné pour vendre droit de préemption loi du 6 juillet 1989
Art . 15 / art. 11 1 =) renvoi

1.3.4 Cession de bail

Cession du droit au bail Article 1717 Code civil principe d'autorisation sauf convention contraire ou règle d'ordre public contraire (cf sous location)

Sanction résiliation du bail et inopposabilité de la convention conclue en violation de la clause du bail

Effet de la cession de bail

Rapports avec le bailleur transmission intégrale au cessionnaire des droits et obligations en résultant sans novation de débiteur le preneur primitif reste tenu des obligations du bail vis à vis du bailleur En cas de cessions successives le bailleur peut agir contre l'un quelconque des cessionnaires Si clause de solidarité s'impose aux cessionnaires successifs

Rapports cédant – cessionnaire le cessionnaire dispose d'une action directe contre le bailleur pour obtenir l'exécution de ses obligations nées du bail bailleur peut opposer les exceptions qu'il aurait pu opposer au cédant

Droit commun des contrats Cession de la qualité de partie au contrat

Article 1216 al 3 CC «La cession doit être constatée par écrit, à peine de nullité »

Article 1216 1 CC «Si le cédé y a expressément consenti, la cession de contrat libère le cédant pour l'avenir

A défaut, et sauf clause contraire, le cédant est tenu solidairement à l'exécution du contrat »

Article 1216 2 CC « Le cessionnaire peut opposer au cédé les exceptions inhérentes à la dette, telles que la nullité, l'exception d'inexécution, la résolution ou la compensation de dettes connexes Il ne peut lui opposer les exceptions

personnelles au cédant Le cédé peut opposer au cessionnaire toutes les exceptions qu'il aurait pu opposer au cédant

Article 1216 3 CC « Si le cédant n'est pas libéré par le cédé, les sûretés qui ont pu être consenties subsistent Dans le cas contraire, les sûretés consenties par le cédant ou par les tiers ne subsistent qu'avec leur accord

Si le cédant est libéré, ses codébiteurs solidaires restent tenus déduction faite de sa part dans la dette »

2 Le droit spécial des baux civils

Réglementations d'ordre public

Baux soumis à la loi du 6 juillet 1989 dite loi Mermaz Baux non soumis à la loi du 6 juillet 1989 dite loi Mermaz

2.1 Champ d'application de la loi du 6 juillet 1989

2.1.1 Les locations exclues de la loi du 6 juillet 1989

Locations totalement exclues

1. locaux à usage professionnel
2. locaux à usage rural
3. logements foyers
4. logements de fonction
5. logements meublés touristiques
6. contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire

Locations partiellement exclues

- logements meublés à usage de résidence principale
- b ail mobilité
- logements du secteur HLM et logements conventionnés
- logements régis par la loi du 1/09/1948

2.1.2 Les locations incluses dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989

Locaux compris dans un immeuble construit avant le 1^{er} sept 1948 à usage d'habitation ou professionnel ainsi que les locaux accessoires à ces locaux

Les occupants de ces logements preneur ou occupant de bonne foi bénéficient du régime jusqu'à la vacance des locaux Exclusion des locataires entrés dans les lieux après le 23 déc 1986

Depuis la loi ENL de 2006 les descendants des occupants ne bénéficient plus du régime de faveur (sauf vie effective depuis un an art 5 L 1948

2.2 Régime de la loi du 6 juillet 1989

Droit au maintien dans les lieux sauf occupation insuffisante moins de 8 mois au cours d'une année de location)

Congé pour certains travaux ou pour habiter avec obligation de relogement
(sauf preneur protégé

Fixation autoritaire du prix des loyers suivant un prix au m² fixé par voie
réglementaire au 1^{er} juillet de chaque année suivant classement lié aux équipe-
ments et au confort

2.2.1 Formation du contrat

2.2.2 Obligations des parties en cours de bail

Table des matières

1	Le droit commun des baux civils	2
1.1	Formation du contrat de bail	4
1.1.1	Les parties au contrat	4
1.1.2	Le contenu du contrat de bail	9
1.2	Exécution du contrat de bail	10
1.2.1	Droits et obligations du preneur	11
1.2.2	Droits et obligations du bailleur	12
1.3	Incidents contractuels	14
1.3.1	Extinction du bail	14
1.3.2	Décès d'une partie	14
1.3.3	La vente du bien loué	15
1.3.4	Cession de bail	18
2	Le droit spécial des baux civils	19
2.1	Champ d'application de la loi du 6 juillet 1989	19
2.1.1	Les locations exclues de la loi du 6 juillet 1989	19
2.1.2	Les locations incluses dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989	19
2.2	Régime de la loi du 6 juillet 1989	19
2.2.1	Formation du contrat	20
2.2.2	Obligations des parties en cours de bail	20