

Droit des contrats spéciaux

Leçon 4 : Le bail

Nicolas BARGUE

Table des matières

Section 1. Le régime général du bail.....	p. 2
§1. La formation du bail.....	p. 2
A - La capacité.....	p. 2
B - Le consentement.....	p. 3
C - Le contenu du contrat.....	p. 3
§2. Les effets du bail.....	p. 4
A - Les obligations du bailleur.....	p. 4
1. L'obligation de délivrance.....	p. 4
2. L'obligation d'entretien.....	p. 4
3. L'obligation de jouissance paisible.....	p. 5
4. L'obligation de garantie.....	p. 5
a) La garantie d'éviction.....	p. 6
b) La garantie des vices cachés.....	p. 6
B - Les obligations du preneur.....	p. 6
1. L'obligation de paiement du prix.....	p. 7
2. Les obligations relatives au bien loué.....	p. 7
a) Les obligations relatives à l'usage du bien.....	p. 7
b) Les obligations relatives à la conservation du bien.....	p. 7
c) L'obligation de restitution du bien.....	p. 8
§3. Les événements affectant le bail en cours d'exécution.....	p. 8
A - La cession de bail.....	p. 8
B - La sous-location.....	p. 9
§4. L'extinction du bail.....	p. 9
Section 2. Les baux spéciaux.....	p. 11
§1. Le bail commercial.....	p. 11
A - La durée et le renouvellement du bail commercial.....	p. 11
B - Le loyer du bail commercial.....	p. 12
C - La cession du bail commercial.....	p. 12
D - La sous-location et le bail commercial.....	p. 12
§2. Le bail d'habitation.....	p. 13
A - Le formalisme du bail d'habitation.....	p. 13
B - Le prix dans le bail d'habitation.....	p. 14
C - Les droits et obligations issus du bail d'habitation.....	p. 14
D - La durée du bail d'habitation.....	p. 14

Le contrat de bail ou de location porte sur une chose, tout comme la vente, mais il a la caractéristique d'en transférer la jouissance et non pas la propriété. Il est nommé dans le Code civil le contrat de louage de chose. Il y est réglementé dans le détail aux articles [1713 et suivants](#).

Ce régime général du Code civil est en réalité concurrencé ou complété par un certain nombre de régimes spéciaux associés à différents types de location. On pense ainsi à la législation des baux commerciaux ou à celle des baux d'habitation, qui figurent respectivement dans le Code de commerce et dans une loi du 6 juillet 1989, mais il ne s'agit que d'exemples parmi d'autres. Le régime applicable au contrat n'est donc pas toujours identique en fonction de la nature du bien.

Après l'étude du bail de droit commun (Section 1), il faudra donc consacrer des développements aux baux spéciaux (Section 2).

Section 1. Le régime général du bail

Article [1709](#) du Code civil : « *Le louage des choses 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 de lui payer.* »

Ainsi, le contrat de bail se caractérise par la transmission pendant une certaine période, à titre onéreux, de la jouissance de la chose.

Contrairement à la vente, qui opère instantanément transfert de propriété, le bail présente un caractère continu car la jouissance du bien, sa mise à disposition au profit du locataire, se perpétue dans le temps pour la durée contractuellement prévue.

Remarque

Le bail ne crée pas à proprement parler de droit réel sur la chose au profit du locataire, celui-ci disposant d'un droit de créance contre le bailleur, portant sur la jouissance. C'est ce qui permet notamment de distinguer le bail de la constitution d'un usufruit, lequel est un droit réel, exercé directement sur la chose par l'usufruitier.

Ces trois éléments, transfert de jouissance, durée définie et prix, sont indispensables, cumulatifs, et permettent de qualifier le contrat de louage de chose.

On les retrouvera au long de l'étude de la formation du contrat (§1), de ses effets (§2), des événements qui peuvent l'affecter en cours d'exécution (§3), et de son extinction (§4).

§1. La formation du bail

Le bail répond aux conditions de formation de tout contrat, même si elles sont adaptées à sa spécificité : capacité (A), consentement (B) et exigences relatives au contenu du contrat (C).

A - La capacité

Le bail est conclu entre le bailleur et le preneur, le premier accordant au second la jouissance des lieux.

Remarque

Le bailleur doit, pour concéder un bail sur le bien, avoir la capacité d'administrer ce bien, puisque le bail est un acte d'administration, de gestion courante. Il agit, soit lui-même, soit en étant représenté par un gestionnaire qui passe le bail en son nom et pour son compte.

En général, il a la qualité de propriétaire du bien loué. Un usufruitier peut également conclure un bail, mais il doit pour cela recueillir l'accord du nu-propriétaire. Il en est de même de l'époux commun en biens qui donne à bail un bien appartenant à la communauté entre époux. Enfin, un propriétaire indivis ne pourra louer le bien objet de l'indivision que s'il est titulaire, seul ou avec d'autres coindivisaires parties au contrat, des deux tiers des droits indivis.

Contrairement à la vente de la chose d'autrui, le bail de la chose d'autrui n'encourt pas la nullité. Mais s'il est valable entre les parties, il n'en est pas moins inopposable au véritable propriétaire du bien, lequel peut y mettre fin. Seule la théorie de l'apparence pourra alors permettre au locataire de conserver la jouissance du bien.

Exemple

Par ailleurs, l'exemple le plus significatif de bail sur la chose d'autrui est celui de la sous-location, qui sera étudié par la suite.

Quant au preneur, c'est-à-dire le locataire, il est en principe le seul titulaire du bail, et doit évidemment avoir la capacité de contracter.

B - Le consentement

Le bail est un contrat consensuel, si bien qu'aucune forme n'est requise. Un bail verbal est admissible, à condition que la preuve puisse en être apportée en cas de litige, par exemple par un commencement d'exécution complété par d'autres éléments de preuve.

Le contrat est formé dès l'accord entre les parties, sans attendre la remise de la chose louée. Mais le consentement doit bien sûr exister et être exempt de vice.

C - Le contenu du contrat

Tout bien, mobilier comme immobilier, est susceptible de faire l'objet d'une location, à condition d'être dans le commerce juridique. Le bien peut même présenter une nature incorporelle.

La location est nécessairement faite en contrepartie du paiement d'un loyer. Il résulte de l'[article 1709](#) du Code civil que le bail est par nature un contrat onéreux. Par conséquent, la stipulation d'un prix déterminé ou au moins déterminable est une condition de validité du contrat.

Cass. 3^{ème} civ., 4 mars 2008, pourvoi n° [07-15.522](#) : « *Qu'en statuant ainsi, alors que la conclusion d'un bail commercial suppose l'accord des parties sur la chose et le prix du loyer et que la seule occupation des lieux non accompagnée du paiement du loyer ne peut caractériser l'existence d'un bail commercial verbal, la cour d'appel a violé les textes susvisés.* »

Ainsi, le contrat ne pourrait pas renvoyer à la détermination ultérieure, unilatérale du prix par le bailleur. Sa nullité serait encourue, sans même qu'il ne soit nécessaire de vérifier le caractère abusif de la fixation du prix.

Mais il est possible pour les parties de prévoir la révision du loyer par référence à un indice. Celui-ci doit être, conformément au droit commun, en lien direct avec l'objet du contrat ou l'activité d'une des parties.

§2. Les effets du bail

On s'attachera successivement aux obligations du bailleur (1) et du preneur (2).

A - Les obligations du bailleur

La mise à disposition de la chose par le bailleur lui impose toute une série d'obligations visant à ce but :

- il doit délivrer la chose (1),
- l'entretenir (2),
- assurer au preneur une jouissance paisible (3),
- et il est tenu à garantie (4).

1. L'obligation de délivrance

Article [1719, 1°](#) du Code civil : « *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :*

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant. »

L'obligation pour le bailleur de délivrer la chose louée au preneur est l'une des obligations fondamentales du bail. Elle se décompose en plusieurs éléments.

Tout d'abord, elle comprend la délivrance elle-même, c'est-à-dire la mise à disposition de la chose au profit du preneur, à la date prévue au contrat.

Cela implique la délivrance de la chose même prévue au contrat. Elle doit correspondre aux spécifications contractuelles, mais aussi être apte à la destination convenue, par exemple commerciale ou d'habitation.

Article [1720](#) du Code civil : « *Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. »*

Non seulement la chose doit être conforme à ce que les parties ont prévu, mais en outre, elle doit répondre aux normes légales, notamment du point de vue de la sécurité de la chose. Cependant, les parties ont la possibilité d'introduire dans le bail une clause selon laquelle le preneur connaît le bien et l'accepte en l'état.

2. L'obligation d'entretien

Le bail s'exécutant successivement dans le temps, l'obligation de délivrance est prolongée par une obligation du bailleur d'entretenir le bien.

Article [1719, 2°](#) du Code civil : « *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :*

(...)

2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. »

Article [1720](#), alinéa 2, du Code civil : « *Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.* »

On estime généralement que ces deux textes expriment la même obligation d'entretien du bien en cours de bail. Le bailleur doit ainsi faire procéder à toutes les réparations qu'impose l'état du bien loué. Les dépenses engagées pèsent sur lui à titre définitif, sauf à ce que, par sa faute, le preneur ait aggravé le dommage. Dans ce cas, le preneur se verra attribuer une partie du coût des réparations.

Remarque

Toutes les réparations n'incombent tout de même pas au bailleur. Elles doivent être nécessaires, selon l'article 1720, c'est-à-dire indispensable pour l'usage du bien tel que prévu par les parties.

De plus, l'article 1720 du Code civil établit une distinction entre les réparations locatives et les autres. Cette distinction est précisée à l'article [1754](#) du Code civil, qui dresse une liste non exhaustive de dépenses locatives. À ce titre, on peut citer les réparations sur les vitres ou les portes. Il s'agit plus généralement, selon l'article 1754, des dépenses de « menu entretien ». Elles doivent être prises en charge par le locataire.

Les dépenses nécessaires à la charge du bailleur sont donc celles qui ne relèvent pas de la liste ou de la définition de l'article 1754. Il s'agit des réparations touchant à la structure même de la chose.

Exemple

En matière immobilière, par exemple, les travaux portant sur les fondations, les murs ou la toiture doivent être effectués à la charge du bailleur.

3. L'obligation de jouissance paisible

Article [1719](#), 3° du Code civil : « *Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :*

(...)

3° *D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.* »

L'obligation de jouissance paisible fait également suite à la délivrance, dont elle assure aussi l'effectivité. Elle se prolonge durant toute la durée du bail et constitue le centre même des obligations du bailleur, puisque le contrat a pour objet la jouissance de la chose par le preneur.

Remarque

L'obligation de jouissance paisible consiste, pour le bailleur, en une interdiction de causer un quelconque trouble à la jouissance du bien par le preneur. Il ne peut donc accomplir lui-même aucun acte ayant cet effet, hormis des travaux nécessaires qui occasionneraient des désagréments temporaires pour le locataire (article [1724](#) du Code civil).

Plus encore, le bailleur peut être déclaré responsable des troubles de jouissance provoqués par un colocataire dans le cadre des relations de voisinage. Certes, l'article [1725](#) prévoit que le bailleur ne garantit pas les troubles de jouissance provenant de tiers, mais la jurisprudence considère que le colocataire, qui se trouve dans la sphère d'influence du bailleur, n'a pas dans cette hypothèse la qualité de tiers.

4. L'obligation de garantie

Comme celle du vendeur, la garantie du bailleur porte sur l'éviction (a) et les vices cachés (b).

a) La garantie d'éviction

Tout comme le vendeur, le bailleur est tenu à garantie d'éviction. S'agissant de son fait personnel, cette garantie recoupe en réalité l'obligation de jouissance paisible. Concernant le fait des tiers, les troubles de fait tels que les vols ne sont pas concernés car on ne saurait imposer au bailleur une obligation de surveillance.

Ce sont donc les troubles de droit émanant de tiers qui donnent lieu à la garantie d'éviction.

Exemple

L'exemple le plus évident est celui d'un bail de la chose d'autrui, à la suite duquel le véritable propriétaire revendiquerait le bien. Le preneur peut alors prétendre à une diminution du prix, voire à la résolution du bail et à des dommages-intérêts en cas d'éviction totale.

b) La garantie des vices cachés

Article 1721 du Code civil : « Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. »

La garantie des vices cachés du bailleur est le pendant de celle due par le vendeur. Elle concerne les défauts qui compromettent l'usage de la chose, et qui étaient occultes à la date de conclusion du contrat. On tient compte de la qualité de professionnel du preneur et de ses connaissances par rapport à la nature du bien pour vérifier le caractère caché.

Remarque

Mais à l'inverse de la garantie du vendeur, celle due par le bailleur s'étend aux vices postérieurs à la formation du bail. Cette solution communément admise s'explique par le caractère continu du bail : la jouissance est destinée à subsister tout au long du bail.

Si les conditions de la garantie des vices cachés sont réunies, le preneur peut demander des dommages-intérêts au titre de la responsabilité contractuelle. L'article 1721, alinéa 2, précise que l'indemnisation est due, sans distinction. Il est donc inutile de vérifier la connaissance du vice par le bailleur ou sa qualité de professionnel. En revanche, le bailleur peut s'exonérer en démontrant que le défaut faisait suite à un événement revêtant les caractères de la force majeure.

Outre des dommages-intérêts, le preneur peut également obtenir la résolution du contrat à raison de la garantie des vices cachés, à condition que l'inexécution révélée par le vice soit d'une gravité suffisante.

Remarque

Enfin, l'article 1721 ne précise pas dans quel délai la garantie des vices est encadrée. Il convient donc de revenir, sauf texte spécial, au droit commun de la prescription. S'agissant d'une action personnelle, elle est soumise à un délai de prescription de 5 ans à compter de la date où le défaut a été ou aurait dû être découvert par le bailleur.

L'avant-projet de réforme propose de maintenir cette garantie des vices cachés, mais aussi d'obliger le bailleur à garantir les vices apparents, sauf clause contraire qui ne doit pas être abusive.

B - Les obligations du preneur

Le preneur doit payer le prix, c'est-à-dire les loyers (a), mais il est aussi tenu de différentes obligations relatives à la chose louée (b).

1. L'obligation de paiement du prix

L'article 1709 du Code civil, qui définit le contrat de louage en général, évoque un engagement de payer un prix. L'article 1728, propre au contrat de bail, érige en obligation principale celle de payer le prix aux termes convenus. Le bail est en effet un contrat onéreux, le prix constituant la contrepartie du droit de jouissance accordé au preneur sur la chose.

L'obligation de payer les loyers aux termes fixés par le contrat ne peut céder que face à l'absence de jouissance conférée au preneur. Dans ce cas, l'exercice de l'exception d'inexécution l'autorise à ne pas payer les loyers.

2. Les obligations relatives au bien loué

Les obligations relatives au bien loué s'expliquent par le fait que la jouissance du preneur est seulement temporaire, et s'exerce sur le bien d'autrui. Elles portent sur l'usage du bien (a), sa conservation (b) et sa restitution (c).

a) Les obligations relatives à l'usage du bien

Le preneur doit faire un usage raisonnable du bien loué, en application de l'article 1728 du Code civil. Est ici utilisé le standard de l'usage qu'une personne normalement avisée ferait du bien.

Remarque

L'usage raisonnable inclut le respect de la destination du bien, appréciée au regard des stipulations contractuelles ou, à défaut, des circonstances de la cause. Cette destination s'entend de l'utilité à laquelle la chose est consacrée : par exemple l'habitation, ou encore l'exploitation d'une activité commerciale. Le non-respect de la destination convenue peut entraîner la résiliation du bail par le bailleur.

De même, le preneur doit respecter la substance de la chose, et doit donc s'abstenir d'en modifier la structure, l'agencement, sans accord exprès en ce sens du bailleur. Même une transformation de la substance de la chose qui en augmenterait la valeur doit être autorisée par le bailleur.

b) Les obligations relatives à la conservation du bien

En vue de la restitution du bien, le preneur est tenu d'en assurer la conservation en cours de bail. La conservation est assurée par les réparations de menu entretien, que le preneur doit effectuer aux termes de l'article 1754 du Code civil. Le texte dresse une liste non limitative de réparations qui relèvent de l'entretien courant de la chose, entraînées par son usure normale ou par son usage normal.

L'obligation de conservation du bien loué trouve un prolongement sur le terrain de la responsabilité du preneur. En effet, il résulte de l'article 1732 du Code civil que celui-ci répond des dégradations et pertes survenues en cours de bail. C'est en général à la fin du contrat lorsque le dommage est constaté, ou plus exceptionnellement en cours de bail si la chose est en danger de périr, que le bailleur agit contre le preneur. Celui-ci est tenu d'indemniser le dommage subi.

Le preneur peut tout de même échapper à sa responsabilité, mais il doit pour cela faire la démonstration, soit que le dommage est consécutif à un évènement relevant de la force majeure, soit qu'il résulte simplement de la vétusté du bien. C'est donc une présomption de faute qui pèse sur le locataire.

Remarque

La présomption à l'encontre du preneur est renforcée lorsque le dommage à la chose provient d'un incendie. Elle ne peut alors être renversée, selon l'article [1733](#) du Code civil, qu'à condition de démontrer que l'incendie résulte de la force majeure ou d'un vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

La preuve de l'absence de faute ne suffit pas, au contraire, à écarter la responsabilité du preneur.

c) L'obligation de restitution du bien

Le bail offre uniquement au locataire un droit de jouissance temporaire, de sorte que le bien doit être restitué au bailleur, remis à sa disposition.

Article [1730](#) du Code civil : « *S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.* » La restitution est donc faite en l'état où le bien se trouvait à la conclusion du contrat, selon les constatations répertoriées à l'état des lieux d'entrée. L'avant-projet de réforme propose sur ce point une présomption simple, en l'absence d'état des lieux, de bon état apparent du bien.

Si des dégradations ou pertes ont eu lieu pendant la durée du contrat, la charge en incombe à l'une ou l'autre des parties, selon les principes énoncés aux articles [1732 et suivants](#) du Code civil.

§3. Les évènements affectant le bail en cours d'exécution

Ces évènements sont la cession du contrat (A) et la sous-location (B).

A - La cession de bail

Avant même que l'ordonnance du 10 février 2016 ne consacre la cession de contrat de droit commun, la cession du contrat de bail était déjà admise, de la part du bailleur ou du preneur.

S'agissant du bailleur, l'hypothèse est celle, prévue à l'article [1743](#) du Code civil, de la vente de l'immeuble loué. Dans ce cas, le contrat de bail poursuit ses effets et le locataire ne peut être expulsé par l'acquéreur de l'immeuble. Celui-ci devient partie au contrat de bail en lieu et place du vendeur. Il s'agit donc d'un cas de cession légale de contrat.

Le preneur peut quant lui céder son bail par une cession organisée conventionnellement. Le fondement explicite de cette règle est l'article [1717](#) du Code civil. La cession est uniquement impossible si le bail l'interdit, une clause en ce sens étant en principe licite tout comme une clause d'agrément du bailleur. Le principe et l'exception sont donc inversés par rapport au droit commun : à défaut de clause contraire, la cession est possible sans qu'il ne soit nécessaire de recueillir l'accord du bailleur cédé.

Pour le reste, la cession de bail obéit en général aux règles du droit commun de la cession de contrat. Notamment, le consentement du cédé, c'est-à-dire du bailleur, est nécessaire pour que le cédant soit libéré de ses obligations. A défaut d'un tel accord, cédant et cessionnaire sont tenus solidairement des obligations tirées du bail.

B - La sous-location

Remarque

La sous-location vient adjoindre au preneur un preneur de second rang sur le même bien. Elle consiste donc, pour le preneur, à lui-même consentir un bail sur le bien qu'il a pris en location. Elle obéit, dans les rapports entre le preneur et le sous-locataire, au régime du bail.

La sous-location est en principe admise dans le bail de droit commun. Mais les parties peuvent décider de l'interdire, ou encore de la soumettre à l'agrément du bailleur, car ce principe n'est pas d'ordre public. Si une sous-location est conclue en violation de son interdiction ou de l'exigence d'agrément, le contrat s'analyse comme un bail de la chose d'autrui, inopposable au bailleur. Celui-ci peut également résilier le bail principal, ce qui a pour effet d'anéantir indirectement la sous-location.

Remarque

L'existence d'une sous location ne modifie pas les rapports entre le bailleur et le preneur au titre du bail principal. Tous deux restent soumis aux mêmes obligations et le preneur est responsable des dégradations causées par le sous-locataire qu'il a choisi.

De surcroît, le bailleur bénéficie d'une action directe en paiement des loyers contre le sous-locataire, prévue à l'article [1753](#) du Code civil. Le bailleur peut demander le paiement, à ce titre, des loyers qui n'auraient pas encore été perçus, à concurrence de prix de la sous-location.

§4. L'extinction du bail

Le bail, contrat à exécution successive, prend fin par l'arrivée du terme convenu par les parties lorsqu'il est à durée déterminée. Les parties peuvent bien sûr prévoir avant le terme de procéder à une prorogation, ce qui a pour effet de repousser l'extinction du bail à une date ultérieure, ou de le renouveler à compter du terme, pour en faire un contrat à durée indéterminée.

L'article [1738](#) du Code civil prévoit que si le locataire reste en possession du bien loué après la survenance du terme extinctif, et que le bailleur le laisse en possession, le contrat est reconduit par tacite reconduction. Un nouveau bail est alors formé, à durée indéterminée.

Remarque

À défaut de terme contractuellement prévu, le bail est à durée indéterminée, de sorte que les parties peuvent y mettre fin unilatéralement et discrétionnairement. Pour cela, il suffit de délivrer un congé, qui ne revêt pas de forme particulière. À la suite du congé, une occupation par le preneur serait sans droit, et le bailleur pourrait faire procéder à son expulsion.

Lorsqu'un bail est conclu par plusieurs colocataires, le congé donné par l'un d'eux laisse subsister le bail, mais il perd la qualité de partie et n'est pas tenu des échéances postérieures. Au contraire, lorsque l'engagement des colocataires est solidaire ou indivisible, le colocataire qui a émis le congé demeure obligé par ces dettes.

Enfin, la perte de la chose entraîne logiquement l'extinction du bail, selon l'article [1741](#) du Code civil. Cette hypothèse recouvre la destruction totale de la chose, ainsi que l'impossibilité absolue et définitive d'en user conformément à sa destination, selon la jurisprudence. Mais si la perte de la chose est seulement partielle, seul le preneur peut demander la résiliation du bail ou une diminution de prix.

Remarque

En revanche, la vente de la chose ou le décès de l'une ou l'autre des parties est sans incidence sur le bail, dont l'exécution se poursuit. Les droits et obligations issus du contrat sont alors transmis à l'acquéreur de la chose, ou aux héritiers de la partie décédée.

Section 2. Les baux spéciaux

Les baux spéciaux sont nombreux et variés. Ainsi, le contrat peut prévoir, en même temps que la jouissance des lieux, une construction sur l'immeuble loué ou la réhabilitation d'un édifice. Il s'agit alors d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation, et des règles spéciales sont alors prévues.

De même, le bail rural est soumis à un régime partiellement dérogatoire au bail de droit commun.

On s'attachera ici à deux types de baux d'une importance particulière :

- le bail commercial (§1)
- et le bail d'habitation (§2).

Tous deux relèvent du régime du bail du Code civil, mais des règles particulières viennent s'ajouter ou déroger à ces dispositions. On n'étudiera pas ces régimes spéciaux dans le détail, mais plutôt à travers leur spécificité par rapport aux règles du droit commun.

§1. Le bail commercial

Le bail commercial est prévu aux articles [L. 145-1 et suivants](#) du Code de commerce. Ce statut, généralement considéré comme protecteur pour le preneur, s'applique lorsqu'un bail est consenti sur un local dans lequel est exploité un fonds commercial, industriel ou artisanal, et que le locataire est immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers. Si ces conditions sont remplies, le régime du bail commercial trouve à s'appliquer de plein droit.

Suivant le plan du Code de commerce, on étudiera les principales spécificités du bail commercial par rapport au bail de droit commun, à travers la durée et le renouvellement du bail (A), le loyer (B), la cession du bail (C) et la sous-location (D).

A - La durée et le renouvellement du bail commercial

L'article [L. 145-4](#) du Code de commerce prévoit une durée minimale du bail, qui est de 9 ans, afin de favoriser la stabilité de l'activité exercée par le preneur.

Remarque

Mais l'article [L. 145-5](#) permet aux parties de convenir de ce qu'on appelle des baux dérogatoires, d'une durée maximale de 3 ans, et qui relèvent de la liberté contractuelle. Si, au terme de cette période maximale de 3 ans, les parties laissent se poursuivre la jouissance des lieux, un nouveau bail commercial est formé, soumis cette fois au statut des baux commerciaux.

En cours de bail commercial, chacune des parties a la possibilité de résilier unilatéralement le contrat. Le preneur comme le bailleur peut donner congé à l'expiration de chaque période de 3 ans, avec un préavis de 6 mois, et à condition pour le bailleur de justifier de certaines causes de résiliation, par exemple la reconstruction de l'immeuble ou sa réaffectation à un usage principal d'habitation.

Remarque

À l'issue de la période de 9 ans prévue à l'article [L. 145-4](#), un dispositif est prévu, organisant le renouvellement du bail commercial. Ainsi, par exception aux dispositions du Code civil, le bail ne prend pas fin par l'effet du terme, mais se poursuit par tacite prolongation. Afin que le bail s'éteigne, il est donc nécessaire que l'une des parties donne congé avec refus de renouvellement, avec un préavis de 6 mois.

L'une ou l'autre des parties peut également demander à ce que le bail se poursuive après le terme initial. Le bailleur peut le faire par un congé avec offre de renouvellement. Il peut y avoir intérêt de manière à ce que le loyer soit revu à la hausse, ce qui n'est pas possible en cas de tacite prorogation.

Quant au preneur, il peut présenter au bailleur une demande de renouvellement, soit avant le terme initial soit durant la période de tacite prorogation. Cette demande met fin au contrat en cours. Le bailleur dispose d'un délai de 3 mois pour faire connaître son éventuel refus de renouvellement, en motivant sa décision. À défaut, le bailleur est réputé avoir accepté la demande de renouvellement.

Si le bailleur refuse la demande de renouvellement, il doit en principe payer au preneur une indemnité d'éviction. Il n'en est dispensé que lorsque sa décision est motivée spécialement par des raisons énumérées à l'article [L. 145-17](#) du Code de commerce.

Exemple

Par exemple l'inexécution par le preneur de ses obligations, la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'activité, ou encore la démolition de l'immeuble en raison de son insalubrité.

Ce système instaure donc, au profit du preneur, ce qu'on appelle le droit au renouvellement du bail commercial. En réalité, il ne s'agit pas tant d'un droit que d'une vocation à obtenir le renouvellement, puisque le bailleur peut toujours le refuser tout en versant en principe une indemnité d'éviction.

Ce droit au renouvellement, ou droit à la propriété commerciale, est d'ordre public selon l'article [L. 145-15](#) du Code de commerce. Lorsqu'il est mis en œuvre, c'est un nouveau contrat qui est formé, d'une durée minimale de 9 ans.

B - Le loyer du bail commercial

Le loyer, c'est-à-dire le prix du bail commercial, est fixé selon le principe de liberté contractuelle. Mais sa révision est organisée par le Code de commerce, de façon à ce que le prix reste en adéquation avec la valeur locative du bien. Elle peut intervenir tous les 3 ans et cette possibilité ne peut être écartée par convention. Par ailleurs, les parties restent libres de modifier le prix quand elles le souhaitent.

La révision légale est demandée par l'une ou l'autre des parties, qui soumet un montant. Elle débouche sur un accord entre bailleur et preneur, et à défaut l'auteur de la demande peut la présenter au juge qui pourra procéder à une révision judiciaire.

C - La cession du bail commercial

Les baux commerciaux comprennent généralement une clause interdisant la cession de contrat de la part du preneur. Mais l'interdiction est encadrée par l'article [L. 145-16](#) du Code de commerce, qui répute non écrite toute convention tendant à prohiber la cession de bail commercial dans le cadre d'une cession de fonds de commerce.

Ainsi, le preneur dispose nécessairement de la possibilité de céder le bail commercial, s'il cède l'ensemble de son fonds de commerce. Simplement, la jurisprudence opère une distinction dans l'interprétation de l'article L. 145-16. Sont réputées non écrites les clauses interdisant purement et simplement la cession, mais pas celles qui se contentent de limiter la cessibilité. Ainsi, une clause soumettant la cession à agrément du bailleur est par exemple licite.

D - La sous-location et le bail commercial

Contrairement à ce que prévoit l'article 1717 du Code civil concernant le bail de droit commun, l'article L. 145-31 du Code de commerce interdit en principe la sous-location en matière de bail commercial.

Pour autant, ce principe n'a pas une valeur absolue, puisqu'une clause contraire est possible dans le bail principal. À défaut, le bailleur doit donner son accord en cours de contrat en vue d'une sous-location. En tout état de cause, le bailleur doit être appelé à intervenir à l'acte de sous-location.

Le sous-contrat ainsi conclu peut ouvrir au bailleur une action en réajustement du loyer dans le bail principal, lorsque le loyer de la sous-location est supérieur à celui du contrat principal.

L'article L. 145-32 du Code de commerce apporte des précisions sur le droit au renouvellement du sous-locataire. Ce droit au renouvellement peut être exercé tout comme dans le contrat principal, mais le bailleur principal doit intervenir à l'acte.

Qu'en est-il lorsque le contrat principal prend fin ? Dans ce cas, le sous-locataire dispose d'un droit au renouvellement contre le bailleur principal, mais à condition que la sous-location ait été agréée par ce dernier.

§2. Le bail d'habitation

Le bail d'habitation est régi par une loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dont les dispositions sont d'ordre public. Ce bail a la particularité de porter sur les immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, et qui abritent la résidence principale du preneur.

Les règles spéciales qui le gouvernent s'expliquent notamment par le fait que le logement est un droit fondamental impliquant une protection renforcée des locataires. Ainsi, la loi comporte des dispositions destinées à lutter contre la discrimination dans l'accès au logement. L'article 1^{er} de la loi prévoit un allègement de la charge de la preuve au profit de la victime supposée : il suffit d'apporter des indices laissant à penser que le refus de location était discriminatoire, pour que le juge ordonne les mesures d'instruction qu'il estime utiles.

La loi du 6 juillet 1989 comporte des dispositions dérogatoires au droit commun à plusieurs égards :

- formalisme applicable (1),
- prix du contrat (2),
- droits et obligations des parties (3)
- et durée du bail (4).

A - Le formalisme du bail d'habitation

Si le bail de droit commun ne requiert aucune forme particulière, il en va autrement du bail d'habitation. Un écrit est en effet nécessaire, rédigé à partir d'un contrat type prévu par décret, et doit comporter un certain nombre de mentions obligatoires :

- identification des parties, du bien avec une description de sa contenance,
- montant du loyer,
- travaux déjà effectués...

Doivent aussi être communiqués au preneur un certain nombre de documents, notamment :

- un extrait du règlement de copropriété,
- un état des lieux
- et un diagnostic technique.

Les sanctions dépendent de la formalité dont l'inobservation n'a pas eu lieu, dans la mesure où le locataire n'a pas nécessairement intérêt à demander la nullité du contrat. Pour certaines des mentions, elle consiste par exemple en une réduction du prix.

B - Le prix dans le bail d'habitation

La détermination du loyer fait l'objet d'un encadrement dans le bail d'habitation, contrairement au droit commun du bail. Tout dépend de la zone géographique où se trouve le bien. Pour certaines zones, la liberté contractuelle reste de mise. Mais pour des zones marquées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, des loyers de référence sont fixés par arrêté préfectoral.

Remarque

Dans ces zones tendues, l'évolution des loyers dans les logements vacants est également encadrée. Dans l'hypothèse d'un renouvellement du contrat, le bailleur comme le preneur peut demander une modification du loyer et, en cas de désaccord et d'échec d'une conciliation, le juge se prononcera sur cette question.

Quant à la révision du loyer en cours de contrat, elle est possible. Mais une indexation doit être faite sur un indice de référence publié chaque trimestre et qui ne peut être excédé.

Le dépôt de garantie, perçu à la conclusion du bail d'habitation et restitué en principe en fin de contrat, est aussi encadré. Son montant ne peut notamment être supérieur à un mois de loyers hors charges.

C - Les droits et obligations issus du bail d'habitation

Le bailleur est tenu de délivrer un logement décent, en bon état d'usage et de réparations. Le bail ne saurait déroger à ces exigences. La notion de logement décent implique notamment :

- la sécurité physique du locataire,
- l'étanchéité à l'eau et à l'air,
- une conformité aux normes
- et un bon état des branchements d'électricité, de gaz, d'eau et de chauffage.

Les éléments d'équipements doivent être suffisants, tout comme la surface qui ne peut être inférieure à 9 mètres carrés avec une hauteur sous plafond de 2m20. A défaut, les travaux peuvent être ordonnés à la charge du bailleur, sous astreinte si besoin est.

Par ailleurs, le bailleur, tout comme le locataire, est soumis aux obligations du bail telles que prévues au Code civil et étudiées dans le cadre du bail de droit commun :

- obligations d'entretien et de garantie pour le bailleur,
- obligations d'entretien courant et de jouissance paisible et conforme à la destination pour le locataire.

De son côté, le locataire d'un bail d'habitation est tenu de souscrire une assurance couvrant les risques encourus en qualité de locataire : incendie, dégât des eaux, etc.

Par ailleurs, il ne peut céder son contrat qu'à condition d'obtenir l'accord du bailleur, et la sous-location n'est possible que si elle est effectuée à titre gratuit.

Remarque

On notera que l'ensemble des actions dérivant du contrat de bail d'habitation sont soumises à un court délai de prescription de 3 ans, et non pas au délai de droit commun de 5 ans. Cette adaptation du droit de la prescription a pour objectif d'éviter les régularisations tardives de loyers et de charges de la part du bailleur, mais sa portée s'étend aux actions du preneur comme du bailleur.

D - La durée du bail d'habitation

Le bail d'habitation est conclu pour une durée minimale de 3 ans si le bailleur est une personne physique, et de 6 ans s'il est une personne morale, afin d'assurer une certaine stabilité du logement.

La durée du bail peut tout de même être comprise entre 1 et 3 ans, si le bailleur personne physique justifie d'avoir à reprendre le local pour des raisons personnelles ou professionnelles durant cette période.

À l'expiration de la période initiale, la seule survenance du terme ne suffit à mettre fin au contrat, parce que le législateur a mis en place un mécanisme de tacite reconduction en cas de passivité des parties. Le bailleur doit donc présenter un congé motivant le non renouvellement, ou le preneur donner congé en vue de l'échéance.

Remarque

En cas de tacite reconduction, la durée du contrat reconduit est alors nécessairement de 3 ans ou de 6 ans, selon que le bailleur est une personne physique ou morale. Pour le reste, le contenu du contrat reste identique par rapport à la période initiale.

Le renouvellement du contrat se distingue de la tacite reconduction, au sens où c'est un nouveau contrat qui prend effet entre les parties. Chacune d'entre elle peut présenter à l'échéance une offre de renouvellement, que l'autre peut accepter.

Remarque

Le locataire est placé par le législateur dans une situation assez favorable, puisque le bailleur ne peut refuser le renouvellement proposé que pour certains motifs limitatifs, présentés dans un congé qui répond à des formes précises sous peine de nullité. Ces motifs sont la reprise du logement par le bailleur pour y fixer sa résidence principale ou celle de ses proches, la vente du local, et le motif légitime et sérieux.

S'agissant du motif légitime et sérieux, il n'est pas défini par la loi mais la jurisprudence permet de mettre en avant plusieurs types cas. D'abord, celui d'un manquement du locataire, par exemple l'absence de paiement des loyers, les troubles de jouissance envers les voisins ou le non-respect de la destination des lieux. Ensuite, des travaux de rénovation, réhabilitation ou démolition pour reconstruction de l'immeuble.

En dehors de ces cas, le locataire bénéficie donc d'un droit au renouvellement : le bailleur ne peut en principe mettre fin au contrat qu'à l'occasion d'un refus de renouvellement, pour des motifs précis et en respectant un délai de préavis de 6 mois. Hormis le congé, seule la résiliation judiciaire est possible pour le bailleur, à raison de l'inexécution de ses obligations par le locataire.

Le congé est par ailleurs soumis à des conditions de délai posées à l'article 15, I, alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989. Lorsque l'immeuble est vendu et que la date d'échéance du bail est inférieure à une certaine durée, le congé ne peut être délivré qu'à l'occasion du premier renouvellement ou de la première tacite reconduction. Avant ce moment, la faculté du bailleur de donner congé se trouve suspendue.

Remarque

Même lorsque les conditions relatives au congé sont remplies, le bailleur peut être tenu, en fonction de l'âge et des ressources du locataire, de présenter une offre de relogement dans un local géographiquement proche et adapté à la situation du locataire.

De plus, en cas de congé pour vente de la part du bailleur, le locataire peut se porter acquéreur grâce au droit de préemption qui lui est accordé. Le congé vaut ainsi offre de vente au profit du locataire.

Quant au locataire, il bénéficie d'une faculté de résiliation unilatérale à tout moment en cours de contrat. Il peut l'exercer en donnant congé.