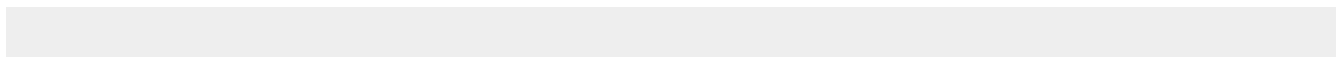


Droit des contrats spéciaux

Leçon 401 : Le bail : Commentaire de texte

Nicolas BARGUE

Table des matières



Sujet : commentaire du texte suivant : Art. 1726, avant-projet de réforme du droit des contrats spéciaux (juillet 2022).

« 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. »

En savoir plus : Corrigé

Si l'objet du bail, la mise à disposition d'un bien par le bailleur au profit du locataire, est relativement clair, les moyens d'assurer l'effectivité de cette mise à disposition le sont nettement moins. En témoigne la multiplicité d'obligations mises à la charge du bailleur. Celui-ci doit délivrer une chose en bon état, puis est tenu de l'entretenir, d'assurer une jouissance paisible, mais aussi de garantir certains vices qui l'affecteraient. La distinction entre ces différentes obligations apparaît assez complexe puisqu'elles tendent à une même fin : que la chose louée présente une aptitude à ce que le locataire puisse pleinement profiter de sa jouissance tout au long de la durée du contrat.

Ces différentes règles sont aujourd'hui annoncées à l'article [1719](#) du Code civil, puis développées aux articles [1720 à 1727](#). Cependant, elles pourraient être amendées à l'avenir dans un souci de rationalisation des obligations du bailleur. À cet égard, un avant-projet de réforme remis en juillet 2022 par un groupe de travail présidé par le Pr. Stoffel-Munck propose une réécriture de l'ensemble du droit des contrats spéciaux, et notamment des dispositions générales relatives au contrat de bail. Parmi elles, l'article 1726 de l'avant-projet traite de la garantie des vices affectant la chose louée. Il prévoit une obligation pour le bailleur de garantir les vices même postérieurs à la délivrance, ainsi que de garantir les vices apparents lors de la délivrance. Cette obligation se situe dans le prolongement du droit positif, en ce qu'elle oblige le bailleur à réparer le vice et ses conséquences, selon une responsabilité objective, sans qu'il ne soit nécessaire de caractériser une faute à son encontre. Mais l'avant-projet opère aussi une évolution sur cette question.

Il importe de rappeler que ce texte n'a qu'une valeur prospective, et n'appartient donc pas au droit positif. Il suggère simplement une modification de rédaction des textes du code civil, que le législateur sera libre de suivre si une réforme des contrats spéciaux est entreprise. Mais l'article 1726 proposé n'en suscite pas moins le débat. La question que l'on peut se poser est de savoir s'il permettrait de remettre en ordre les obligations du bailleur tout en réalisant un équilibre entre les obligations des parties.

Pour répondre à cette question, on suivra l'ordre du texte et s'attachera d'abord à la réaffirmation de la garantie des vices cachés (I), puis à l'instauration de la garantie des vices apparents (II).

I. La réaffirmation de la garantie des vices cachés

La commission de réforme a décidé de maintenir, à la charge du bailleur, une garantie des vices cachés antérieurs à la conclusion du contrat (A), mais aussi des vices qui lui sont postérieurs (B)

- **A. La réaffirmation de la garantie des vices cachés antérieurs au bail**

Les vices cachés sont les défauts qui affectent la chose et troublent la jouissance du locataire. En droit positif, ils ouvrent garantie du bailleur s'ils « *empêchent l'usage de la chose* » (art. [1721](#), C. civ.) Le texte actuel vise les défauts et vices, mais les termes doivent être tenus pour synonymes, en ce qu'ils renvoient à un écart avec les caractéristiques normales ou convenues de ce type de bien. Cette garantie du bailleur est l'équivalent de celle due par le vendeur, à raison des vices cachés. Elle permet au locataire, lorsqu'elle est engagée, d'obtenir une indemnisation sur le fondement de la responsabilité contractuelle, ou de solliciter la résolution du bail. Elle se distingue de l'obligation de délivrance d'un bien en bon état, en ce qu'elle sanctionne les cas où le bien est apparemment en bon état, mais affecté en réalité d'un défaut amené à être révélé postérieurement.

La garantie des vices occultes au moment de la conclusion du bail se justifie donc par cette distinction entre le bon état apparent et le vice caché. L'avant-projet de réforme maintient ces solutions. Le texte commenté prévoit la garantie des vices, y compris cachés puisqu'il ne distingue pas, alors que l'article [1722](#) pose l'obligation du

bailleur de « *délivrer une chose propre à servir à l'usage convenu* ». Aucune distinction n'est faite non plus selon que le bailleur connaissait ou pas l'existence du vice. Il suffit que le vice rende la chose impropre à son usage habituel ou spécialement convenu par les parties (Avant-projet, art. 1726-1), et le preneur pourra obtenir la réparation du bien et l'indemnisation du dommage subséquent (Avant-projet, art. 1726-2).

Pour autant, la spécificité de la garantie des vices occultes est toute relative car, comme l'indiquent les auteurs de l'avant-projet dans le commentaire de l'article 1722, la garantie des vices a essentiellement fait l'objet d'une disposition spécifique (l'article 1726) pour des raisons de présentation, le vice caché n'étant qu'une hypothèse de défaut de délivrance du bien en bon état.

- *B. La réaffirmation de la garantie des vices postérieurs au bail*

La particularité de la garantie du bailleur par rapport à celle du vendeur est qu'elle s'étend aux vices postérieurs à la conclusion du contrat. Une telle interprétation, retenue par la doctrine majoritaire, ne résulte certes pas de l'article 1721 actuel du Code civil, mais elle est autorisée par la généralité de ses termes. Par ailleurs, si la garantie des vices cachés du vendeur porte uniquement sur les défauts antérieurs à la vente, celle du bailleur lui est difficilement comparable à cet égard. Le bail est, à l'inverse de la vente, un contrat à exécution successive, qui déploie dans le temps les obligations des parties. Il est donc compréhensible que la garantie du bailleur s'étende à l'ensemble des défauts qui viendraient à apparaître durant le contrat. L'article 1726 de l'avant-projet de réforme reprend à son compte cette idée de continuité de la garantie du bailleur, tout en l'explicitant. Il prévoit explicitement que les vices postérieurs à la délivrance donnent lieu à garantie.

Mais en raison du caractère continu de la garantie du bailleur, des difficultés de délimitation pourraient survenir entre différentes obligations. En quoi réside la différence entre l'obligation de garantie et l'obligation d'entretien, qui oblige le bailleur à toutes les mesures de remise en état devenues nécessaires au cours du contrat (Avant-projet, art. 1725-1) ? Il est vrai que le bailleur n'est tenu que des grosses réparations, à l'exclusion de l'entretien courant. Mais il reste que les mesures de remise en état devenues nécessaires au cours du contrat pourraient tout à fait inclure la réparation du défaut qui affecte le bien et le rend impropre à son usage normal ou convenu par les parties. L'article 1725-1 tiré de l'avant-projet pose une règle d'exclusion de l'obligation d'entretien en présence d'un vice, c'est-à-dire d'un défaut rendant la chose impropre à son usage. Mais le fondement de cette exclusion peut paraître fragile, car l'une comme l'autre des deux qualifications serait logiquement valable. La solution proposée au conflit entre les deux obligations présenterait le mérite de la simplicité, mais on peut se demander si une obligation unique ne serait pas préférable.

II. L'instauration de la garantie des vices apparents

Contrairement au droit positif actuel, l'article 1726 de l'avant-projet préconise une garantie des vices apparents au moment de la conclusion du bail (A). Il impose donc au bailleur des obligations plus strictes, même si une clause contraire serait admissible (B).

- *A. L'élargissement de la garantie du bailleur*

Aujourd'hui, la garantie des vices supportée par le bailleur n'inclut que les vices cachés au moment de la conclusion du contrat, mais pas les vices apparents. Cela s'explique par un souci d'équilibre dans les droits et obligations des parties. Si le vice est apparent lors de la conclusion du contrat, cela signifie que le preneur a pu s'en convaincre, et qu'il a contracté en connaissance de cause. À défaut de précision des parties à ce sujet, il est donc difficile d'instaurer à la charge du bailleur une obligation de garantie. Le preneur peut être réputé avoir accepté le bien en l'état.

L'article 1726 de l'avant-projet de réforme tranche avec cette solution classique, puisque l'alinéa 2 du texte indique que le bailleur garantit les vices apparents lors de la délivrance. Ce n'est donc pas exactement à la date de conclusion du contrat que le vice apparent est apprécié, mais à celle de la délivrance, qui peut être différente. Mais comme l'alinéa 1^{er} prévoit la garantie des vices antérieurs à la délivrance, c'est en réalité la totalité des vices qui donne lieu à garantie. L'élargissement de la garantie du bailleur est donc notable.

Les motifs de l'avant-projet justifient cette proposition par le fait que le locataire peut se trouver dans une situation de faiblesse le pressant à accepter un bien affecté d'un vice. L'exemple donné est celui d'une personne ayant besoin immédiatement d'un véhicule, et qui en loue un qui présente un défaut le rendant inapte à se déplacer. Certes, le preneur a pu ou aurait dû détecter le défaut, mais il ne le fait pas en raison des circonstances. Il reste tout de même à savoir si la solution améliorerait vraiment le sort du preneur.

- *B. Le caractère supplétif de la garantie des vices apparents*

L'article 1726, alinéa 2 de l'avant-projet indique que les défauts apparents sont pris en charge au titre de la garantie du bailleur « *sauf clause contraire* ». Il est donc loisible aux parties d'aménager la garantie des vices, et de prévoir que le preneur accepte le bien en l'état lors de la délivrance. Une telle clause aurait pour effet de réintroduire le régime actuel, et de limiter la garantie du bailleur aux vices cachés ou nés pendant la période d'exécution du contrat.

Une telle solution est-elle satisfaisante ? Il est vrai que l'on peut difficilement se contenter d'un bail portant sur une chose affectée d'un défaut tel qu'elle ne peut servir à son usage. Même si le preneur ayant pu détecter le vice et l'ayant tout de même accepté mérite peut-être une protection moins étendue.

Mais la mention de la clause contraire pose la question de la véritable efficacité de la règle nouvelle envisagée à l'avant-projet. Si le preneur se trouve confronté à une pression telle qu'il accepte un bien affecté d'un tel vice, aussi bien consentirait-il sans difficulté à la clause d'acceptation du bien en l'état. Sa situation de faiblesse rendrait la rédaction d'une clause contraire quasi systématique, ce qui rendrait sa protection illusoire.

En définitive, on comprend donc les justifications apportées au soutien de l'article 1726 de l'avant-projet. Mais il est permis de se demander si ces modifications permettraient une meilleure protection du preneur. La rationalisation des obligations du bailleur et l'équilibre des droits et obligations des parties ne seraient alors pas tout à fait réalisés.