

Contrats spéciaux : Le bail

 ivoire-juriste.com/2018/03/contrats-speciaux-le-bail.html

Cours de droit civil (Master 1 - Droit privé)

(Cours du professeur NEVRY Roger)

Cours de droit civil (contrat spéciaux : le Bail) du professeur NEVRY Roger, enseignant de Droit à l'université Félix Houphouët Boigny de Cocody/Abidjan.

CONTRATS PORTANT SUR LA JOUISSANCE DE LA CHOSE : LE BAIL

D'après **l'art. 1709 c. civ.**, le bail que l'on appelle aussi 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 celui-ci s'oblige à lui payer* ».

Le bail se rapproche de beaucoup d'autres contrats par lesquels le propriétaire d'une chose la donne en jouissance ou en détention à une autre. On peut ainsi le rapprocher du contrat d'usufruit, car il confère toute la jouissance d'une chose, mais l'usufruit est un droit réel alors que le preneur à bail n'a qu'un droit personnel contre le propriétaire.

L'usufruitier peut ainsi céder son usufruit à un tiers ou même donner en bail l'objet de son usufruit sans en faire référence au propriétaire.

Le droit au bail est soit incessible soit cessible avec l'accord du propriétaire.

Contrairement à l'usufruit, le bail sera toujours un acte à titre onéreux. Cet élément distingue ainsi le bail des autres contrats comme le prêt à usage.

C'est le seul élément qui permet de distinguer le bail du commodat, car pour le reste, les contrats contiennent les mêmes obligations.

Selon **l'art. 1875 C. civ.**, « *Le commodat est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à une autre pour s'en servir à charge pour le preneur de la rendre après usage* ».

Le bail et le commodat comportent les mêmes éléments essentiels à la mise à disposition de la chose au profit du preneur qui doit la restituer à la fin du contrat. En revanche le commodat est essentiellement gratuit. Le bail peut aussi être rapproché du dépôt.

Le dépôt confère au dépositaire comme au preneur de bail l'obligation de restituer la chose qui lui a été remise au terme du contrat. Mais à la différence du preneur de bail, le

dépositaire n'a pas le droit de se servir de la chose. Le dépositaire n'est que le gardien de la chose, il ne peut pas s'en servir. En outre, le dépôt est en principe gratuit. Il y a des difficultés de qualification à l'égard de certains contrats très pratiqués comme le contrat de parking ou le contrat de coffre-fort.

Ces difficultés proviennent du fait que le propriétaire de la place de stationnement ou du coffre-fort sont tenus à certaines obligations de surveillance et de garde. On les assimile au dépôt, mais ce sont des contrats de dépôt. On y ajoute une obligation supplémentaire à la charge du preneur qui est de surveiller les objets déposés.

Le bail a la nature d'un acte d'administration à la fois pour le bailleur et pour le locataire, et ce, quelle que soit la durée du contrat. Cela résulte de ce que tous les baux confèrent au preneur un droit personnel. Les dispositions du Code civil relatives au bail sont bien sûr applicables. Ces dispositions constituent le droit commun.

Depuis le 18 décembre 1977, le législateur ivoirien a doté l'ordonnancement juridique ivoirien d'un texte spécifique régissant certains aspects du bail. Cette loi est maintenant remplacée par celle du 13 juin 2018 relative au bail à usage d'habitation.

Il s'agit de la **loi n° 2018-575 du 13 juin 2018** relative au bail à usage d'habitation, réglementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d'habitation.

Dans la défunte **loi de 1977**, le législateur précisait à l'article 1er de cette loi le champ de son application. Ainsi, les dispositions de cette loi étaient applicables aux rapports entre bailleurs et locataires ou occupants des locaux appartenant aux catégories suivantes :

- locaux à usage d'habitation ;
- locaux à usage professionnel sans caractère commercial, industriel ou artisanal ;
- locaux pris en location par des personnes de droit public pour y installer des services ;
- locaux pris en location par des associations reconnues d'utilité publique et des syndicats professionnels.

Elles ne s'appliquent ni aux rapports entre les personnes morales de droit public et leurs agents ni aux rapports entre les employeurs et leur personnel en ce qui concerne les locaux affectés au logement de ces agents ou de ce personnel.

Avec la réforme opérée par le nouveau texte de 2018 sur le bail d'habitation, le champ de son application est autrement défini. Ainsi, la lecture combinée de l'article 3 et de l'article 4, nous en donne une vision claire.

L'article 3 dispose en effet, que « la présente loi régit la location des immeubles ou locaux à usage d'habitation par des personnes physiques ou morales. »

Alors que l'article 4 vient exclu les immeubles et locaux n'entrant pas dans le champ d'application de la nouvelle loi de 2018 sur le bail à usage d'habitation.

Ainsi, il ressort des dispositions de l'article 4 que : « *La présente loi ne s'applique pas :*

- aux immeubles ou locaux affectés à un usage commercial, administratif, industriel, agricole ou artisanal ;

- aux immeubles affectés à l'exercice d'une profession libérale, sauf si les parties en décident autrement dans leur convention ;

- aux chambres d'hôtel ;

- aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées.

Notons toutefois que s'agissant des locaux faisant l'objet d'un usage professionnel, ils sont désormais réglementés par les dispositions des **articles 101 et suivants de l'Acte uniforme OHADA** révisé relatif au droit commercial général tel qu'adopté le **15 décembre 2010 à Lomé**.

Entrent dans le champ d'application de ce texte communautaire :

- les locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel ;

- les locaux accessoires dépendant d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou à tout autre usage professionnel, à la condition, si ces locaux accessoires appartiennent à des propriétaires différents, que cette location ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur, et que cette destination ait été connue du bailleur au moment de la conclusion du bail ;

- les terrains nus sur lesquels ont été édifiées, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou à tout autre usage professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire ou portées à sa connaissance et expressément agréées par lui.

À l'inverse de la loi de 2018, les dispositions de ce texte restent applicables aux personnes morales de droit public à caractère industriel ou commercial, et aux sociétés à capitaux publics, quelle que soit leur qualité de bailleur ou de preneur.

Les champs d'application de la loi de 2018 et de l'Acte uniforme OHADA relatif au droit commercial général ainsi déterminés, il convient d'analyser le bail du point de vue de sa formation et des obligations pesant sur les parties.

CHAPITRE I : Formation du contrat

Avant tout propos, il importe de préciser que le bail est un contrat consensuel. Le principe est donné par **l'art. 1714 C. civ.** qui énonce qu' « *on peut louer ou par écrit ou verbalement* ».

Le principe est également réaffirmé par **l'article 103 de l'AU** portant droit commercial général. Le bail peut donc être écrit ou verbal pour ce qui est du bail commercial. Dès lors qu'il y a accord de volontés des parties sur la chose et le loyer, le contrat est parfait.

Il en va autrement du bail à usage d'habitation depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi de 2018, dans laquelle le législateur exige que le bail soit passé par écrit (article 8, alinéa 1er).

Les difficultés pouvant apparaître relativement à la preuve en ce qui concerne le bail verbal, ont certainement entraîné le législateur ivoirien à adopter la forme écrite pour la conclusion du contrat de bail à usage d'habitation.

Ainsi, en ce qui concerne le bail verbal, les questions de preuve se rapportent soit sur l'existence même du bail, soit sur son contenu.

En matière de preuve, **l'article 1715 du C. civ.** fournit des éléments. Cette disposition opère une distinction suivant que le bail a reçu ou non un début d'exécution. Dans l'hypothèse où le bail n'a pas reçu un début d'exécution, la preuve testimoniale est irrecevable. A celui qui nie le contrat de bail, seul le serment peut être déféré.

En revanche, dans le cas où le bail a reçu un début d'exécution, la preuve pourra être rapportée par tout moyen. Cette distinction, aussi claire qu'elle se présente n'a pas empêché la Haute juridiction ivoirienne, à propos d'un contrat de bail qui n'avait jamais été exécuté et qui faisait l'objet de contestation, de décider que « *la preuve de l'existence d'un bail verbal peut être administrée par tous moyens, qu'elle peut donc se faire par témoin* ».

S'agissant de la preuve du contenu du contrat de bail, elle est gouvernée par le principe de la liberté. Concrètement, les procédés de preuve recevables sont fonction de l'élément sur lequel porte la contestation.

Par exemple, si la contestation porte sur le montant du loyer, **l'art. 1716 C. civ.** impose la preuve au moyen d'une quittance. Il faut donc produire une quittance. Faute de quittance, le bailleur sera cru sur serment.

Par contre, si la contestation porte sur la durée du bail, il est admis que le juge pourra se référer aux usages des lieux. Si c'est la régularité de l'acquittement du loyer qui fait l'objet de contestation, la preuve par témoin ne pourra être admise.

C'est la solution proposée par la Cour d'appel d'Abidjan, dans son arrêt du 3 mars 1978. La juridiction de réformation se prononce en faveur de la preuve par écrit. Plus précisément, elle estime que la régularité de l'acquittement du loyer devrait procéder des quittances.

Le bail se forme entre des parties (Section I), il doit porter sur un objet bien précis (Section II). Le bail suppose un échange des consentements dont la preuve et la forme présentent des particularités (Section III).

SECTION I : Les parties

Le louage des choses implique, comme toute convention, un échange de consentement entre bailleur (§ 1) et preneur (§ 2).

§ 1 : Le bailleur

En conséquence de la nature du contrat, le bailleur doit avoir la capacité d'accomplir des actes d'administration. Mais le bail peut être conclu par l'administrateur du patrimoine de l'incapable.

Le bail a en outre des effets limités à l'encontre du mineur devenu majeur ou émancipé. En principe, le bailleur doit être titulaire d'un droit, individuel ou collectif, lui permettant de conférer la jouissance de ce bien au locataire.

Le bail ne confère au preneur qu'un droit personnel de jouissance. Donner à bail permet au bailleur de faire fructifier la chose. Aussi, le bailleur, doit-il, en principe, être titulaire d'un droit réel de jouissance, lui permettant de s'approprier les fruits, donc d'en faire profiter le preneur.

Le bailleur peut être propriétaire ou usufruitier au moment de la conclusion du contrat. Titulaire de l'usus et du fructus, l'usufruitier a seul le droit de donner à bail. Il agit en son nom propre et le bail produit ses effets dans son patrimoine.

§ 2 : Le preneur

Pour le preneur, la conclusion d'un bail est un acte d'administration ordinaire.

Par conséquent il lui suffit d'avoir la capacité ou le pouvoir d'accomplir des actes d'administration : l'administrateur du patrimoine d'autrui peut, sans restriction, prendre à bail.

En principe cette qualité appartient au cocontractant du bailleur et, en cas de décès, elle est transmise aux héritiers ou légataires universels du preneur, sauf convention

contraire. La qualité de preneur peut parfois appartenir à d'autres qu'au cocontractant du bailleur.

SECTION II: L'objet du bail

§ 1 : Le bien loué

Le bail porte sur une chose (c'est le terme employé par l'article 1709). **L'article 1713 du Code civil** ajoute : "*On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles*". Ce texte pose un principe général : toute chose peut en principe faire l'objet d'un bail. Il faut cependant que la chose soit dans le commerce juridique.

On ne peut louer une chose hors commerce (ce qui justifie la nullité des contrats de mère porteuse qui au sens juridique le plus strict sont des contrats de location d'utérus).

De plus le bail ne peut porter que sur des biens non consommables c'est-à-dire qui peuvent faire l'objet d'une restitution à la fin du bail (un bien consommable ne peut faire l'objet que d'un prêt à la consommation).

De manière générale, le bail peut porter sur un meuble, un immeuble, un bien corporel ou incorporel.

Le bail porte donc sur tous les biens qu'ils soient meubles ou immeubles.

Il porte aussi sur des propriétés intellectuelles. Par exemple : une licence de brevet (accords de transfert de technologie). Dans une logique similaire il y a la location-gérance d'un fonds de commerce (qui ne doit pas être confondue avec le bail commercial).

§ 2: La durée

Par définition, le bail est temporaire : **l'article 1709** parle d'un « *certain temps* ».

Dès lors, le contrat de bail est nécessairement un contrat à exécution successive ; ce n'est pas un contrat à exécution instantanée. Quand on parle de la durée du bail, on fait référence à la nécessité que l'obligation caractéristique du bail, la mise et surtout le maintien en jouissance d'un bien (qui incombe au bailleur) s'inscrive dans la durée.

Il est possible de conclure un contrat de bail à durée indéterminée. **L'article 104 de l'AU** précise à ce sujet que les parties sont habilitées à fixer librement la durée de leur convention. Mais en pratique, il est relativement rare que les parties s'accordent sur une durée indéterminée (qui résulte de l'absence de terme).

C'est le cas en présence d'un bail verbal. En cas de durée indéterminée, toute partie peut donner congé de manière discrétionnaire et à tout moment. Il s'agit ici d'une résiliation

du contrat. Cette faculté unilatérale de résiliation permet d'éviter des engagements perpétuels. Le plus souvent, les contrats sont à durée déterminée. Cette durée résulte généralement d'un statut impératif.

Dans tous les cas, l'objectif de la loi est de garantir un minimum de stabilité au locataire. Dans le cas des contrats à durée déterminée, à l'expiration de la durée initiale, plusieurs cas de figure peuvent se présenter. Le principe veut qu'à l'expiration du terme fixé, le contrat cesse de plein droit (**article 1737 C. civ.**).

Il n'est pas dès lors nécessaire de délivrer un congé. Il existe cependant des hypothèses où le bail perdure. Tout d'abord, il peut y avoir prorogation du bail : les parties s'entendent pour reporter dans le temps le terme extinctif du contrat.

Le contrat initial se prolonge, il n'y a pas de nouveau contrat. Le plus souvent, la prorogation est prévue dans une clause dite de prorogation. Ensuite, il peut y avoir tacite reconduction ; si le preneur rente et est laissé en possession (**art. 1738 C, civ.**).

Par leurs comportements respectifs, preneur et bailleur manifestent leur volonté de maintenir une relation contractuelle.

D'un point de vue technique, ce n'est pas le même contrat qui continue. Le contrat initial est éteint par l'effet du terme. La tacite reconduction donne naissance à un nouveau contrat dont le contenu est identique au contrat précédent. Mais comme il s'agit d'un nouveau contrat, l'éventuel cautionnement garantissant le précédent contrat, s'éteint et ne s'applique pas au nouveau.

Enfin, le bail peut faire l'objet d'un renouvellement. Cette dernière hypothèse qui est l'une des innovations de l'AU de 2010 relatif au droit commercial général, est particulièrement perceptible en ce qui concerne les baux à usage professionnel. **L'article 124** de ce texte fait du renouvellement du bail un droit au profit du preneur qui justifie d'un certain nombre de conditionnalités.

Là encore, comme pour la tacite reconduction, c'est un nouveau contrat qui est conclu. La différence, c'est qu'en cas de renouvellement, le contenu du bail renouvelé peut être modifié, notamment, le loyer peut être augmenté.

Le renouvellement est une alternative à la tacite reconduction : il repose soit sur une demande ou une offre de renouvellement faite par le locataire ou par le bailleur, soit sur un texte impératif notamment dans les baux à usage professionnel.

Par ailleurs, les baux perpétuels sont prohibés. Le bail perpétuel est un bail qui excède 99 années.

Un bail est perpétuel lorsqu'il peut être renouvelé indéfiniment pas le locataire ou ses

héritiers, sans que le propriétaire n'ait la possibilité d'en mettre un terme à un certain moment. En revanche, le bail consenti pour la durée de la vie du preneur n'est pas, semble-t-il, considéré comme un bail perpétuel (comme le bail viager).

CHAPITRE II : LES OBLIGATIONS DES PARTIES

SECTION I : les obligations du bailleur

Le bailleur doit la jouissance paisible de l'immeuble pendant toute la durée du bail. De cette obligation fondamentale dérivent toutes autres. Au début du bail, le bailleur doit délivrer la chose.

Pendant la durée du bail, le bailleur doit l'entretenir et garantir le preneur de tous les vices et troubles qui pourraient en empêcher l'usage.

§1- L'obligation de délivrance

Cette obligation est précisée à **l'article 1720, al. 1 C. civ.** : « *Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparation de toute espèce* ».

Cette obligation est à la fois une obligation de faire : mettre le locataire en possession (en lui remettant les clés par exemple) et une obligation de ne pas faire : ne rien faire pour empêcher le locataire d'entrer en possession.

L'obligation de délivrance du bailleur est connue comme étant d'ordre public. Elle est imposée par la nature même contrat de bail, et son exécution justifie le paiement des loyers.

De cette manière, l'obligation de délivrance du bailleur ressemble à l'obligation de délivrance du vendeur. Il existe cependant une différence majeure.

Contrairement au vendeur qui délivre la chose qu'elle était lors de la vente, le bailleur doit supporter toute réparation nécessaire au bon état de la chose (sauf si une clause du contrat de bail l'en dispense, il en est ainsi lorsque le locataire accepte de prendre la chose en l'état).

Mais ces clauses ont été limitées, car la jurisprudence exige que les lieux doivent être habitables. Durant l'exécution du bail, l'obligation de délivrance trouve son objet dans l'obligation d'entretien.

§ 2 - L'obligation d'entretien

Cette obligation est le prolongement de l'obligation de délivrance. Le bailleur a une obligation d'entretien de la chose louée pendant toute durée du contrat (qui est un

contrat à exécution successive). Cette obligation dure pendant tout le contrat. Selon **l'article 1719 C. civ.**, bailleur doit entretenir la chose « *en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée* ».

C'est l'obligation d'entretien stricto sensu. **L'article 1720, al. 2 du C civ.** précise cette obligation : le bailleur a la charge d'effectuer « *toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que les locatives* ». C'est une l'obligation de réparation.

La répartition des réparations se fait en vertu de cette notion de réparations locatives. Le locataire a la charge des réparations locative tandis que le bailleur a la charge des réparations non locatives, c'est-à-dire des réparations importantes qui mettent en jeu la structure et les éléments essentiels du local (le dos et le couvert, c'est-à-dire les murs et le toit).

Cette obligation est logique, car le bailleur demeure propriétaire. Seules les réparations qui sont locatives incombent au locataire, tout le reste incombant au bailleur en tant que propriétaire. C'est **l'article 1754 C. civ.** qui en dresse une liste indicative des réparations locatives. Par exemple : réparations des vitres cassées ou des serrures ne fonctionnant pas.

Au titre des réparations non locatives qui incombent au bailleur, on peut citer la réfection d'un toit. En matière de baux à usage professionnel, on ajoute les réparations des gros murs, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement, des murs de clôture, des fosses septiques et des puisards.

Ces réparations ne sont à la charge du bailleur que si elles sont nécessaires pour maintenir le bien à l'usage pour lequel il a été loué. Il se peut que le contrat de bail contienne une clause modifiant la charge des réparations entre le bailleur et le locataire (Exemple : une clause qui met à la charge du locataire la réparation de la toiture).

Mais toute clause limitative des obligations du bailleur, si elle est valable en vertu de la liberté contractuelle (**l'article 1720 n'est pas d'ordre public**), est interprétée de manière restrictive par la jurisprudence.

Concernant la sanction de l'obligation d'entretien, le locataire dispose de toutes les actions de droit commun. Tout d'abord, il peut mettre en œuvre l'exécution forcée en nature.

Il peut aussi faire exécuter les travaux par un tiers aux frais du bailleur (**art. 1144 C. civ**) à la condition de se faire autoriser par le juge (sauf urgence). Le locataire peut aussi mettre en jeu la responsabilité du bailleur en lui demandant des dommages et intérêts si un préjudice a été causé ; c'est le cas si le toit s'effondre suite à un défaut d'entretien et blesse le locataire.

Le locataire peut aussi demander la résiliation du contrat. En revanche, il ne peut mettre en œuvre l'exception d'inexécution en refusant de payer les loyers.

§ 3- Les garanties des vices de la chose louée et des troubles

Le bailleur doit garantir les vices cachés de la chose et assurer une jouissance paisible à son locataire.

A- Les garanties des vices de la chose louée

Selon **l'article 1721, al. 1er C. civ.**, « *il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchant l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail* ».

Cette garantie a souvent été mise en parallèle avec la garantie des vices cachés de la vente. Même si le texte le ne précise pas, on admet volontiers qu'il transpose, en matière de location, le régime de la garantie des vices cachés applicable en matière de vente. Comme en matière de vente, la garantie ne s'applique qu'aux défauts cachés de la chose et non aux vices apparents dont le preneur a dû se convaincre lui-même.

Cependant, des différences existent entre la garantie des vices dans la vente et celle que le bailleur doit au locataire. À cet égard, la garantie du bailleur est plus large. En effet, le bailleur répond de toutes les conséquences des vices. Il ne doit pas seulement la restitution du loyer. La responsabilité du bailleur est moins lourde que celle du vendeur. Ainsi, le bailleur est-il libéré par la preuve de la force majeure (contrairement au vendeur).

Cette garantie n'est pas d'ordre public. Une clause d'exclusion de garantie est valablement stipulée dans les conditions de droit commun.

B- La garantie contre des troubles

Selon **l'art. 1719-3° C. civ.**, le bailleur doit « *faire jouir paisiblement* » le locataire. C'est l'obligation essentielle en matière de bail, celle qui est la plus importante et la plus caractéristique du bail. Une clause du contrat ne peut en exonérer le bailleur.

C'est une obligation générale selon laquelle le bailleur ne doit pas troubler la jouissance du locataire et doit ainsi s'abstenir de toute voie de fait à l'encontre du locataire. Il doit, par exemple éviter de lui empêcher l'accès au local loué en changeant les serrures ou détruire le bien loué.

C'est une obligation de ne pas faire. La Cour d'appel, par une décision du 14 juillet 1978, dans une affaire où le bailleur avait fait construire à proximité de la chambre occupée par les enfants une porcherie habitée par deux animaux et qui entrave l'accès à la cour au locataire, a estimé, que « *le doit fait jouir paisiblement le preneur de la chose louée*

pendant la durée du bail, le trouble ayant revêtu en l'espèce des formes particulièrement caractérisées, constitue plus qu'un simple manquement aux obligations contractuelles dont est tenu le bailleur et s'analyse en une voie de fait ».

Dans le prolongement de cette obligation, le bailleur doit s'abstenir de « changer la forme de la chose louée » (**art. 1723 C. civ.**).

Le bailleur ne peut pas unilatéralement (sans l'accord du locataire) modifier les éléments du bien loué (exemple : en supprimant un escalier).

Dans la suite de l'obligation de faire jouir paisiblement le locataire, le bailleur doit s'abstenir de s'ingérer dans la vie privée du locataire (exemple : harcèlement, injures...).

Cette obligation, de faire jouir paisiblement est générale : elle permet d'englober toute inaction du bailleur qui causerait un trouble à la jouissance du locataire.

Ainsi, la négligence du bailleur peut engendrer un trouble dont est victime le locataire (ex : des infiltrations d'eau en raison du mauvais état des canalisations) : la responsabilité du bailleur sera engagée sur le fondement de l'obligation d'assurer la jouissance paisible du locataire.

Cette obligation sera invoquée toutes les fois où les autres obligations du bailleur ne pourront pas être sollicitées (exemple : obligation d'entretien). En réalité, l'obligation d'assurer la jouissance paisible chapeaute toutes les autres obligations du bailleur.

C- L'obligation de maintien du locataire dans les lieux loués

L'art 2, al. 1er de la loi du 18 décembre 1977 (abrogé par la loi de 2018) disposait : « *A l'expiration d'un bail écrit ou verbal et pendant une période à laquelle il sera mis fin par décret, les occupants de bonne foi des locaux visés à l'article premier bénéficient de plein droit, sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente loi.*

Sont réputés occupants de bonne foi les locataires, sous-locataires à l'expiration de leur contrat ainsi que les occupants qui habitent dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur exécutent leurs obligations, celles-ci comportant notamment le paiement du loyer exigible ».

Ces dispositions ont été reprises en d'autres termes par **l'article 33 de la Loi de 2018** relative au bail d'habitation qui prescrit que : « *Le contrat de bail à usage d'habitation qui vient à échéance est renouvelé par tacite reconduction, dans les mêmes conditions contractuelles, au bénéfice du locataire de bonne foi ou de ses ayants droit (...) »*

Cette disposition affirme le droit du preneur de se maintenir dans les lieux loués à l'expiration du bail aux clauses et conditions du contrat primitif. Il en va ainsi, même en

l'absence de tout accord entre le bailleur et le preneur.

L'obligation qui pèse sur le bailleur de maintenir le preneur dans les lieux loués même à l'expiration du contrat de bail ne joue qu'à la satisfaction de certaines conditions. Il convient de noter que l'obligation du bailleur n'est pas absolue.

1- Les conditions de l'obligation de maintien dans les lieux loués

Le locataire ne jouit du droit au maintien dans les lieux loués que s'il justifie d'un titre locatif à l'origine de l'occupation. De plus, seul l'occupant qui satisfait aux critères de l'un des contrats limitativement visés par **l'article 1 de la loi du 13 juin 2018** peut prétendre à ce droit. Ces contrats sont la location, la colocation, la sous-location et la cession régulière de bail.

Au regard de **l'article 33 (loi de 2018)**, certains occupants ne sauraient prétendre au maintien dans les lieux loués. Il en va ainsi de l'occupant dit précaire, autrement dit, celui qui a pris l'engagement de quitter les locaux loués à une date déterminée.

Il en va également de l'occupant dit de fait, qui correspond, par exemple, à la situation engendrée par un bail annulé. On considère qu'un tel bail n'a jamais existé. Il en résulte que l'occupant qui, de ce fait, n'a jamais pu être investi de la qualité de preneur ne peut pas s'en prévaloir à l'effet de revendiquer le bénéfice du droit au maintien dans les lieux.

Par ailleurs, il doit être de bonne foi, laquelle est présumée.

La mauvaise foi correspond à des situations variées. Généralement, c'est le manquement du preneur à ses obligations qui fondent cette mauvaise foi. Par exemple, il a été décidé que le défaut de paiement d'un loyer est un fait permettant de retenir la mauvaise foi du locataire.

On peut se demander si un simple retard dans le paiement du loyer est susceptible d'être sanctionné par la perte du droit au maintien. La Cour d'appel d'Abidjan estime que pour qu'une telle sanction soit prononcée, les retards ou les défauts de paiement doivent avoir été réitérés.

Cela dit, les retards ou les défauts de paiement réitérés ne témoignent pas toujours de la mauvaise foi du locataire. Le locataire peut, par réaction à l'attitude du bailleur, se comporter ainsi. Il apparaît raisonnable, sinon logique que le locataire se garde d'exécuter ses obligations en vue d'amener le bailleur récalcitrant à lui assurer pleinement une puissance paisible des lieux.

Il revient donc au juge de rechercher les raisons de l'attitude du locataire et d'écarter la mauvaise foi toutes les fois que ces causes seront légitimes.

La mauvaise foi peut aussi être caractérisée par la modification de la destination des

lieux loués. Le local loué devant être utilisé par le locataire en bon père de famille (ne pas causer de gênes au voisinage ni perturber l'ordre public), les bruits anormaux procédant, par exemple, d'une activité de nature à gêner le voisinage peuvent caractériser la mauvaise foi.

Sous ce rapport, il importe de retenir que le droit au maintien dans les lieux loués, loin d'être automatique, suppose un titre locatif dont procède l'occupation et la bonne foi de l'occupant.

2- Une obligation limitée

L'obligation du bailleur de maintenir le locataire dans les lieux loués, confère au locataire un droit au maintien dans lesdits lieux. Ce droit au maintien constitue une exception aux règles du Code civil.

Le droit au maintien ne présente pas un caractère absolu. Et le locataire doit, au terme du bail, restituer la chose louée au bailleur. Ce dernier peut recouvrer ainsi la jouissance de son bien à l'expiration du contrat.

Le droit de reprise du bailleur doit reposer sur des motifs légitimes comme le prévoit l'article 33-a), b) et c) de la loi du 13 juin décembre 2018 : « *Le contrat de bail à usage d'habitation qui vient à échéance est renouvelé par tacite reconduction, dans les mêmes conditions contractuelles, au bénéfice du locataire de bonne foi ou de ses ayants droit, à moins que :*

a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un ascendant ou descendant ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ;

b) le locataire ne remplisse pas ses obligations contractuelles ;

c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur, à l'exclusion du transfert de propriété de l'immeuble ou du local qui ne vaut pas motif grave et légitime. ».

L'interprétation de l'alinéa 2, 3, 4 de l'article 33 précité donne à voir aussi que constitue un motif légitime fondant le droit de reprise du bailleur « la démolition pour reconstruire ou la transformation nécessitant l'évacuation des lieux ».

Le propriétaire, s'il veut reprendre son local, doit donner à l'occupant un préavis de trois (3) mois. Il peut le faire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui indiquera avec précision les motifs qui fondent l'exercice du droit de reprise.

Il faut préciser que le congé donné en vue de la relocation ne constitue par un motif légitime (**alinéa 2 de l'article 3 de la loi de 1977**).

Et **l'art. 5 de la loi de 1977** prévoit des sanctions dans ce sens : « *Quiconque, par des manœuvres ou allégations mensongères, a obtenu l'éviction d'un occupant de bonne foi en vue d'une relocation est puni d'une amende de 5.000 à 500.000 francs. Le coupable est, en outre, tenu de payer au preneur évincé une indemnité qui ne peut être inférieure au montant du loyer annuel* ».

SECTION II - Les obligations du preneur

L'art. 1728 C. civ. dispose : « *Le preneur est tenu de deux obligations principales :*

1° D'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;

2° De payer le prix du bail aux termes convenus ».

L'art. 1728 définit deux grands types d'obligations pour le preneur. Il existe des obligations qui tiennent à la chose louée. À côté de ces premières obligations, existe celle de payer le loyer. Il faut y ajouter une obligation de restitution au terme du bail, suivant les articles 1730 et 1731 C. civ.

§ I - Les obligations du locataire se rapportant à la chose louée

Le preneur doit user de la chose en bon père de famille et suivant la destination stipulée dans le contrat de bail.

A- L'usage de la chose en bon père de famille

Le droit des obligations est peuplé de prestations devant être exécutées en bon père de famille. Alors, la référence de **l'article 1728-1° C. civ.** à un usage de la chose en bon père de famille ne peut surprendre. Elle prend d'ailleurs tout son sens lorsqu'on donne à l'obligation du preneur un caractère social et moral.

Ce dernier doit, en effet, faire preuve d'honorabilité et de quiétude dans l'usage qu'il fait des lieux loués. Le scandale, le tapage, la violence, la débauche correspondent à des abus de jouissance qui sont intolérables de la part d'un bon père de famille. Constituent également des abus de jouissance, le fait de causer des gênes au voisinage par des odeurs infectes ou nauséabondes, de les incommoder par des bruits intempestifs ou des chants. Il en va ainsi du preneur qui violente le bailleur, ou d'autres preneurs.

La question peut se poser sur le point de savoir s'il est possible de stipuler une interdiction d'héberger un tiers. Une telle clause serait difficilement admissible.

En effet, le preneur n'héberge, en règle générale, que des personnes qui lui sont proches. Or, sur la question, la jurisprudence a jugé qu'une telle clause ne peut viser les proches du preneur, ni donner au bailleur un droit de regard sur la vie privée du locataire.

Récemment, d'ailleurs, la Cour de cassation française est intervenue pour décider que l'hébergement de tiers par le preneur ne pouvait pas être interdit par une clause du bail, car cela est contraire au droit à la vie familiale consacré par la Convention européenne des droits de l'homme.

User de la chose en bon père de famille impose, en outre, au preneur d'effectuer les réparations des dégradations qui surviennent pendant la durée du loyer. En effet, aux termes de **l'art. 1732**, le preneur assume la responsabilité des pertes ou dégradations qui surviennent pendant la durée du bail, sauf à administrer la preuve que ces pertes ou dégradations ne sont pas dues à son fait.

Il y a présomption de ce que les pertes et les dégradations procèdent du fait que le preneur ne s'est pas comporté en bon père de famille. Le bailleur n'a donc pas à apporter la preuve de la faute du preneur.

Il appartient à ce dernier de démontrer la force majeure ou l'absence de faute de sa part. Par application de cette disposition, la Cour d'appel d'Abidjan a décidé que *« le preneur ne supporte pas la dégradation des lieux loués lorsque ces dégradations sont dues à des causes étrangères ; mais il doit supporter les autres dégradations. Il est présumé responsable tant qu'il ne prouve pas, conformément à l'article 1732 du Code civil, que ces dégradations ont eu lieu sans une faute de sa part »*.

Par ailleurs, le preneur est tenu de procéder aux réparations locatives, par opposition aux grosses réparations, lesquelles sont assumées par le bailleur. Les réparations locatives s'entendent de toute réparation qui correspond à l'entretien courant et aux menus travaux destinés à conserver le lieu loué en bon état.

B- L'usage de la chose conformément à la destination donnée par le bail

Le locataire, outre l'obligation d'user la chose en bon père de famille, doit en user en respectant la destination convenue dans le bail ou, à défaut de convention précise, celle qui résulte de l'intention probable des parties ou des circonstances. Le preneur ne peut donc modifier l'usage convenu de la chose louée.

Une part considérable de l'abondant contentieux auquel donne lieu la destination de la chose louée est relative à l'affectation à un usage professionnel d'un local destiné à l'habitation. Nombreux sont en effet les contrats dans lesquels est stipulée une clause dite d'« habitation bourgeoise ». Cette clause interdit l'exercice d'une profession commerciale ou artisanale dans les lieux, si ce n'est même, dans certains cas, toute profession.

La lecture juridique de la clause soulève des difficultés. En principe, elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une profession libérale. En revanche, s'il s'agit d'une clause d'habitation exclusivement bourgeoise, toute activité professionnelle est prohibée. À ce propos, la Chambre sociale de la Cour de cassation a jugé que « la formule employée dans le bail était exclusive et interdisait toute occupation autre que bourgeoise et par conséquent, une activité professionnelle ».

Cette solution a été réitérée à propos de l'exercice d'une profession commerciale.

§2 - Le paiement du loyer

Le loyer est très généralement une dette périodique, le plus souvent mensuelle. Le loyer est une dette ordinaire dont le montant doit être déterminé et dont la date d'exigibilité relève de la convention des parties, sous réserves de délais judiciaires de paiement obtenus par le débiteur (**art. 1244 C. civ.**).

Il est à noter que les pouvoirs publics peuvent intervenir dans la fixation des loyers. En effet, l'**art. 12 de la loi du 18 décembre 1977** prévoit que les prix des loyers de locaux entrant dans le champ d'application de la loi « peuvent être taxés conformément à la loi portant réglementation des prix ».

L'article 117 de l'AU précise à son tour qu'en cas de renouvellement du bail et en l'absence d'accord entre les parties, il appartient au juge de fixer le nouveau loyer en tenant compte, bien sûr, d'un certain nombre d'éléments dont : la situation des locaux, leur superficie, l'état de vétusté, le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires.

En ce qui concerne les garanties de paiement, elles sont peu nombreuses. Le bailleur dispose d'un privilège sur les meubles qui garnissent les lieux, ce qui est très souvent une garantie illusoire. D'où la pratique des dépôts de garantie qui équivalent à deux (2) mois de loyers.

Cela permet au bailleur de récupérer les loyers impayés ou le cautionnement des loyers par un tiers.

§2 - L'obligation de restitution du locataire

Le preneur est un détenteur de la chose louée. Et à l'instar de tout détenteur de la chose d'autrui, il devra restituer en fin de bail la chose dans l'état où elle se trouvait lors de son entrée en jouissance, compte tenu de l'usure normale due à la jouissance et de sa vétusté tenant à l'écoulement du temps.

Dans cette mesure, le preneur doit conserver la chose en effectuant certaines réparations. Il répond, en principe, de la dégradation de la chose, dégradation qui

s'apprécie par rapport à l'état initial. Si le locataire n'effectue pas les réparations, le bailleur obtiendra des dommages-intérêts, uniquement pour réparer le préjudice qu'il aurait subi. Le bailleur peut également se plaindre de la perte de la valeur du bien, du fait du comportement du locataire.

SECTION III - Les prérogatives du preneur sur la chose

En dehors du droit d'avoir la jouissance de la chose, le preneur a d'autres prérogatives assez importantes. Elles permettent notamment la survie du bail aux événements qui, normalement auraient dû y mettre fin ou l'autorisent à aliéner son droit au bail, ce qui marque bien que ce contrat n'est pas conclu *intuitu personae*.

§ 1 - La persistance du bail en cas d'aliénation de la chose louée

Le bailleur peut vendre l'immeuble loué ; mais la vente n'affecte pas le contrat de bail qui va désormais se poursuivre sur la tête du nouveau propriétaire.

L'article 1743 C. civ. énonce que «si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier, le colon partiaire ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine ».

Relativement au bail à usage professionnel, l'AU abonde dans le même sens en indiquant en son article 110 que « *le bail ne prend pas fin par la cessation des droits du bailleur sur les locaux donnés à bail. Dans ce cas, le nouveau bailleur est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien bailleur et doit poursuivre l'exécution du bail* ».

L'acquéreur doit poursuivre le bail. C'est un effet dérogatoire formidable à l'effet relatif des contrats. Un contrat n'oblige normalement que les parties qui l'ont signé, les tiers ne sont tenus que par leurs stipulations.

Ici, le nouveau propriétaire se trouve partie au bail sans l'avoir signé, et du fait de son acquisition.

Quant au preneur, il peut exiger l'exécution du bail de l'acquéreur, alors même qu'il ne le connaît pas.

C'est cette disposition qui a inspiré à un vieil auteur la théorie selon laquelle le preneur dispose non pas d'un droit personnel, mais d'un droit réel.

Cette théorie a été abandonnée. Il est préférable de dire que le droit du preneur est un droit proprement reçu (attaché à la chose).

§ 2 - La cession et la sous-location

En principe, elles sont permises par **l'article 1717 C. civ.**, sous réserve d'une clause

contraire

A- La cession du bail

La cession du bail réalise un changement de preneur. À ce titre, cela affecte le bailleur qui se trouve avec un nouveau cocontractant. En revanche, la sous-location n'a pas d'effet direct pour le bailleur.

Ce n'est qu'un sous-contrat qui ne crée aucun lien direct entre le sous locataire et le bailleur, qui continue de n'avoir des rapports qu'avec le preneur.

Cette cession du bail est souvent interdite par les clauses du bail. Mais, même si elle est autorisée, il est rare que le contrat de bail ne comprenne pas de clause d'agrément du cessionnaire.

L'agrément par le bailleur est normalement discrétionnaire sans réserve de l'abus de droit. Mais lorsqu'il s'agit d'un bail à usage professionnel, le bailleur est tenu d'accepter la cession intervenue à condition qu'elle porte également sur l'ensemble des éléments permettant l'exploitation des activités dans les locaux. À défaut, l'agrément du bailleur relève aussi de sa discrétion.

Si la cession est réalisée en infraction de ces clauses, elle sera inopposable au bailleur. En outre, elle pourra justifier la résiliation du bail. La cession du bail se réalise moyennant un prix versé par le cessionnaire au cédant.

La clause qui interdit la cession cède devant le transfert des contrats imposés lorsqu'une entreprise en redressement judiciaire est cédée à un repreneur.

B- La sous-location

La sous-location constitue un bail qui vient se greffer sur le principal. Elle obéit à ses propres stipulations contractuelles. La location est parfois partielle et parfois totale dans quel cas, elle prévoit un loyer différent du loyer principal et convenir des charges particulières.

La sous-location ne modifie en rien les rapports du preneur bailleur, c'est la raison pour laquelle, sauf clause contraire, elle n'a pas à être notifiée au bailleur.

L'article 1753 C, civ. donne au bailleur une action directe contre le locataire pour les paiements des loyers, mais dans la limite des sommes dues en vertu du contrat de sous-location.

Cependant, relevons qu'en matière de bail à usage professionnel, les règles ci-dessus indiquées sont d'application limitées. D'abord, que la sous-location est en principe interdite. **L'alinéa 1 de l'article 121 de l'A.U** dispose à ce sujet que « sauf stipulation contraire du bail toute sous-location totale ou partielle est interdite ».

Elle ne peut donc intervenir du seul gré du preneur, qui doit y être autorisé expressément par le bailleur. Même en cas d'autorisation, le texte communautaire impose que l'acte soit porté à la connaissance du bailleur par tout moyen écrit à peine d'inopposabilité.

C'est ici que s'achève ce cours sur le bail fait partir des contrats portant sur la jouissance de la chose.

Vous êtes également libre de consulter :

Contrat de bail à usage d'habitation, toutes les réponses à vos préoccupations